

aktiv.



Meteorveien 39A, 3113 TØNSBERG

**Ny pris - Praktisk 3-roms leilighet i
1. etasje med to soverom, carport
og stor terrasse**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-

Omkostn.: Kr 101 140,-

Total ink omk.: Kr 4 091 140,-

Felleskostn.: Kr 1 675,-

Selger: Jens Hole

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2011

BRA-i/BRA Total 83/88 kvm

Tomtstr.: 1698.4 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 420

Gnr. 153, bnr. 421

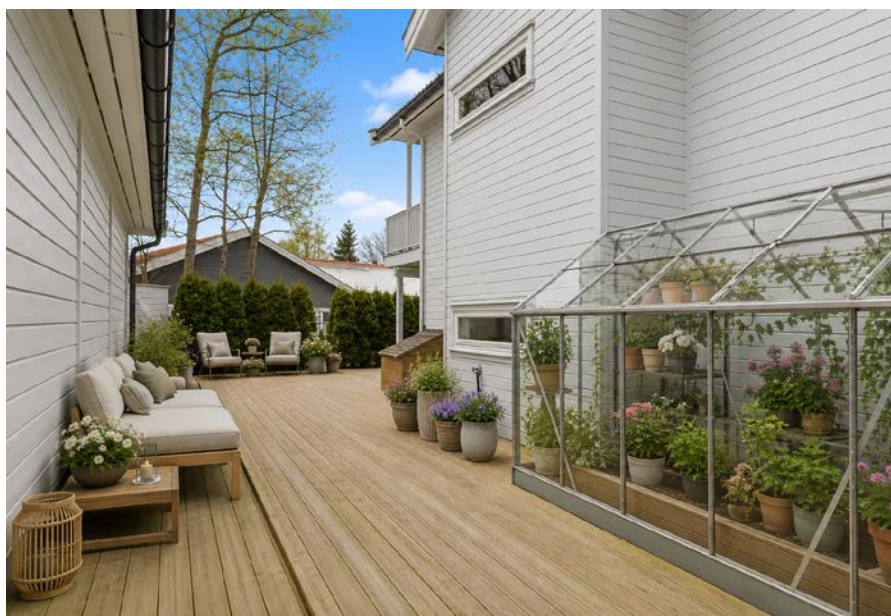
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1312260002

Ny pris - Praktisk 3-roms leilighet i 1. etasje med to soverom og stor terrasse

Velkommen til en flott leilighet i Meteorveien 39A, beliggende i det familievennlige området Råel i Tønsberg. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med kort avstand til både skog og strand. Her finner du gode skoler, barnehager og dagligvarebutikker innen gangavstand, samt enkel tilgang til offentlig transport som tar deg til Tønsberg stasjon på 10 minutter.

Leiligheten ligger i første etasje av en horisontaldelt tomannsbolig fra 2011, med et bruksareal på 88 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Boligen har en stor terrasse bygget i 2022, perfekt for solrike dager. Det følger med en carport i felles rekke, og en bod med utvendig tilgang. Leiligheten er godt vedlikeholdt, med oppgraderinger som varmepumpe installert i 2023.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 120 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod

BRA-e: 5 kvm Bod med utvendig tilgang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1698.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Uteområdet bak boligen består av terrasseplattning, hekk, drivhus. Front av huset har man hage med plen og busker. Inngangspartiet er asfaltert.

Det medfølger også ideell andel i et realsameiet. Dette er et fellesområde rett ovenfor veien for carportene og veien som går mellom boligene. se vedlagt seksjonering.

Beliggenhet

Meteorveien 39A ligger i det attraktive nabolaget Råel i Tønsberg, nabolaget er kjent for å være barnevennlig og har et trivelig miljø med kort vei til både skog og strand, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Råel øvre bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, og Tønsberg stasjon ligger 10 minutter unna med bil. For de som reiser ofte, er Sandefjord lufthavn Torp kun 27 minutter unna med bil.

Servicemuligheter er også godt dekket med Kiwi Råel dagligvarebutikk bare 4 minutters gange fra eiendommen, og Coop Extra Kilen 5 minutter unna med bil. For familier med små barn, er Regnbuen barnehage nabo til eiendommen, mens Slagen barnehage og Glitne Kanvas-barnehage ligger innen ca 10 minutters gangavstand. Nabolaget har et godt utvalg av skoler i området.

For sportsentusiaster er Stjerneveien Balløkke kun 2 minutters gange unna, og Tellusveien Fagervik Balløkke ligger 6 minutter unna, begge med muligheter for ballspill. Level treningssenter 4 minutters kjøring. PDL Center Tønsberg og Sporty Tønsberg tilbyr ytterligere fritidsaktiviteter 2 minutters kjøring.

Dette er perfekt sted for nyetablerte, familier og de som ønsker et rolig bomiljø rett utenfor Tønsberg sentrum.

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

Regnbuen (0-5 år) ca. 0.1 km

Slagen barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 0.5 km

Presterød skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 1.9 km

Husvik skole (1-7 kl.) ca. 2 km

Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.3 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 4.2 km

Færder videregående skole ca. 4.9 km

Offentlig kommunikasjon

Råel øvre (Linje 115) ca. 0.4 km

Tønsberg stasjon ca. 3.8 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 27 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2011. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Til eiendommen følger det også med carport i felles rekke. Carport er oppført i tre over asfalt. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er på befaringdagen i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. På tak er det imidlertid observert at det mangler snøfangere på den ene siden, og snøfangere må påregnes montert. På bad er det ikke synlig membran og klemring i sluk, samt at det mangler silikonfuge og aluminiumslist i overgang veggplater også sokkelflis på vegg. På kjøkken er det en fuktskade i gulv ved kjøleskapet. 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. Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning sist ble malt i 2019. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Det er en stor terrasse i tre over terreng. Selger opplyser at det ble bygget ny terrasse i 2022.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre. Det er pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er vedovn og sotluke i stue.

VÅTROM

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for

vaskemaskin. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert i bad. Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i kjøkkenskap, over komfyr. Anlegget er også tilkoblet bad. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Ellers har boligen naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det ble montert varmpumpe i boligen i 2023 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumpen var i bruk og fungerte på befaringdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmpumpen i 2025. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Selger opplyser at det ble montert nye termostater til gulvvarme i 2022. Selger opplyser videre at det er varmekabler i gulv i entre/stue og kjøkken og på bad. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i carport, og i 2018 ble det montert ny strømmåler. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Det er støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Utvendig er det avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

TG2

Andre utvendige forhold

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

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

Overflater

Parkettgulvet har noen riper og slitasje. I stuen, under TV-en, er det et eldre fuktmerke på gulvet. Det er også eldre fuktskader på parkettgulvet ved kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak: Parkettgulvet bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres lokalt der det er riper og slitasje, samt der det er eldre fuktmerker og fuktskader. Dersom fuktskader ikke utbedres, kan det medføre ytterligere skade på gulvet og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Innvendige dører

Det er sprekke/skade på dørkarmen til badet.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres sprekke/skade på dørkarmen til badet for å hindre videre forringelse og sikre funksjon samt estetisk utseende. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres og medføre økte utbedringskostnader.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Nederst på veggene i dusjsonen er overgangen mellom veggplater og aluminiumslist ikke tett med silikon eller tilsvarende. Utenfor dusjsonen er det ikke montert aluminiumslist nederst på veggplatene. Manglende silikon og aluminiumslist medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det bør utføres tetting med silikon eller tilsvarende i overgangen mellom veggplater og aluminiumslist i dusjsonen, samt montering av aluminiumslist utenfor dusjsonen.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det bør foretas utbedring av membran og klemring rundt sluk for å sikre fagmessig tetting.

Manglende eller feil utførelse medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Etasje - Entre/stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er en fuktskade i parkettgulvet ved kjøleskapet, samt noe fuktskade nederst på endeplaten ved siden av kjøleskapet. Selger opplyser at fuktskadene skyldes at fryserdelen i kjøleskapet ikke fungerer som den skal, noe som fører til isdannelse og avrenning.

Konsekvens/tiltak: Fuktskadet parkett og endeplate bør utbedres eller skiftes for å

hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader. Det anbefales også å utbedre eller bytte ut kjøleskapet/fryseren for å forhindre nye vannskader.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette kan medføre usikkerhet ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner, da det blir vanskeligere å identifisere hvilke rør som går til de ulike tapstedene.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på den ene siden av bygget, og dette er et avvik iht. krav som var gjeldende da boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak: Snøfangere må monteres på den aktuelle siden av bygget for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader og materielle skader som følge av snøras, samt fare for skjevbelastning og skader på takkonstruksjonen. Eier opplyser at det er sameiets ansvar å påse at snøfangere blir montert.

TGIU

Terrengforhold

Flat tomt. 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 terrenget når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren, noe som kan gi skader på bygningskonstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Alt Installasjon, 2022

Beskrivelse: Satt inn en ny sikring til el-bil lader i 2022 og installert Futurehome på 3 termostater samt varmtvannsbereder.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget platting rund huset og satt opp et drivhus. Satt opp gjerder og levegger.

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

Ja

Beskrivelse: Det var for noen år siden en uenighet med barnehagen, om trærne som ligger på deres grunn.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Leilighet i 1. etasje inneholder: Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Utgang til terrasse på 120 kvm.

Bod med utvendig tilgang på 5 kvm.

Carport i rekke.

Standard

Boligen har en gjennomgående, funksjonell planløsning med pene og tidløse innvendige overflater. Gulvene er belagt med parkett og fliser, veggene har en smakfull kombinasjon av tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene er utført i malte

plater som gir et lyst og ryddig helhetsinntrykk.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her får man en luftig atmosfære med gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet fremstår som stilrent og moderne med slette fronter og parkett på gulv. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin samt mekanisk avtrekk med motor plassert i skap over komfyr. Avtrekksanlegget er også tilknyttet badet.

Fra spisestuen er det utgang til en romslig terrasse på hele ca. 120 kvm - et flott uteområde som innbyr til hyggelige sommerdager, sosiale sammenkomster og avslapning i solen.

Badet er fra byggeår og fremstår funksjonelt med flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte flater i himling. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med vegger, samt opplegg for vaskemaskin. Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har mekanisk ventilasjon via ventil i tak og tilluft via dør.

Boligen inneholder to soverom av god størrelse, begge med plass til seng og tilhørende møblement. Rommene egner seg utmerket som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir boligen en fleksibel og praktisk planløsning som passer ulike livssituasjoner.

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.

Medfølge hvis ønskelig:

- Kjøleskap.
- Alarm fra Verisure følger med. 7 røykvarslere, 2 kamera m/video, 5 dør/vindu detektorer, hoveddisplay, høyttaler, sirene og "hub". selger betaler 599,- per mnd. i dag.

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:

- sist ble utført service på varmepumpen

2023:

- Det ble montert varmepumpe i boligen

2022:

- montert nye termostater til gulvvarme

2018:

- montert ny strømmåler

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- bygget ny terrasse

2023:

- montert lader for EL- bil i carport

2019:

- trekledning sist ble malt

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber 100/100 budler, 1 gratis dekoder (modell VMG v1)

Parkering

Carport i rekke med Eassee lader mulighet for lading opp til 11Kvh.
plass nr 1 fra venstre på carport lengst unna.

Forsikringsselskap og Polisenummer

EikaFremtind, polisenummer 6437443/18

Radonmåling

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

Diverse

Selger opplyser om at det er selvanningssystem fra Hunter.

Computer man kan styre fra mobilen (wifi) Både i drivhus (tåkespredere (FLF fogger) og pottedrypp Supertiff) - og pottedrypp ved gjerde, dryppvanning på hekker i "bakgården", samt pop-up spredere på gress.

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

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen er utstyrt med varmepumpe, varmekabler i gulv i entre/stue, kjøkken og bad, samt vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert i bad.

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i kjøkkenskap over komfyr. Anlegget er også tilkoblet bad. Ellers har boligen naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

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

C

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 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 18 533 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 926 097 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 704 386 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 «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

82/576

Felleskostnader inkluderer

TV og internett, snømåking og utvendig forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 675

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nedre Råel 12

Organisasjonsnummer

997299574

Om sameiet

Sameiet med organisasjonsnummer 997 299 574 ligger i Tønsberg kommune og består av 8 boligseksjoner.

Det er mulig for el-bil lading i sameiet med egen lader og egen kurs

Sameiet har en fellesformue på 243 800,-

Styrets leder: Ludvik Johansen

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles dra sameiet.

Full disposisjonsrett til leilighet som er knyttet til seksjonen.

Fellesutgifter skal fordeles forholdsmessig mellom sameierne.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Forkjøpsrett

ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Ingen styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ludvik Greger Johansen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 420, seksjonsnummer 1 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 153, bruksnummer 421 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:

3905/153/420/1:

28.05.1975 - Dokumentnr: 502999 - Rettighet

Rettighetshaver: Tønsbergfjordens Avløpsutv

Løpenr: 1320506

LEIEAVTALE

Erklæring om rett til å anlegge avløpsledninger herover.

Div. best.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:153 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

Gir TAU rett til å anlegge avløpsledninger.

20.02.1995 - Dokumentnr: 1969 - Utbyggingsavtale

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver MESTERHUS TØNSBERG AS

Overført fra: Knr:3905 Gnr:153 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2010 - Dokumentnr: 364279 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/576

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedr. rekkehus med 8 leiligheter datert 22/6-2011

Det foreligger byggtegninger datert 28/10-2007

Det foreligger byggtegninger på carport datert 23/01-2008

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bod i dag er i bruk som vaskerom. Terrasse er bygget som ikke er søkt og godkjent. Utvendig bod er noe større i forhold til originale byggetegninger.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Fra privat del av Meteorveien

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bygeområde, konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Råel Syd (plan-ID 0704 53028). Eiendommen er i planen regulert til bygeområde for konsentrert småhusbebyggelse (felt B12).. 05.05.2004

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (plan-ID 3905 99010), ikrafttredelse 03.04.2024. Hele eiendommen på 1693,49 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor hensynssone for ras- og skredfare, H310, i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler bistås av

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

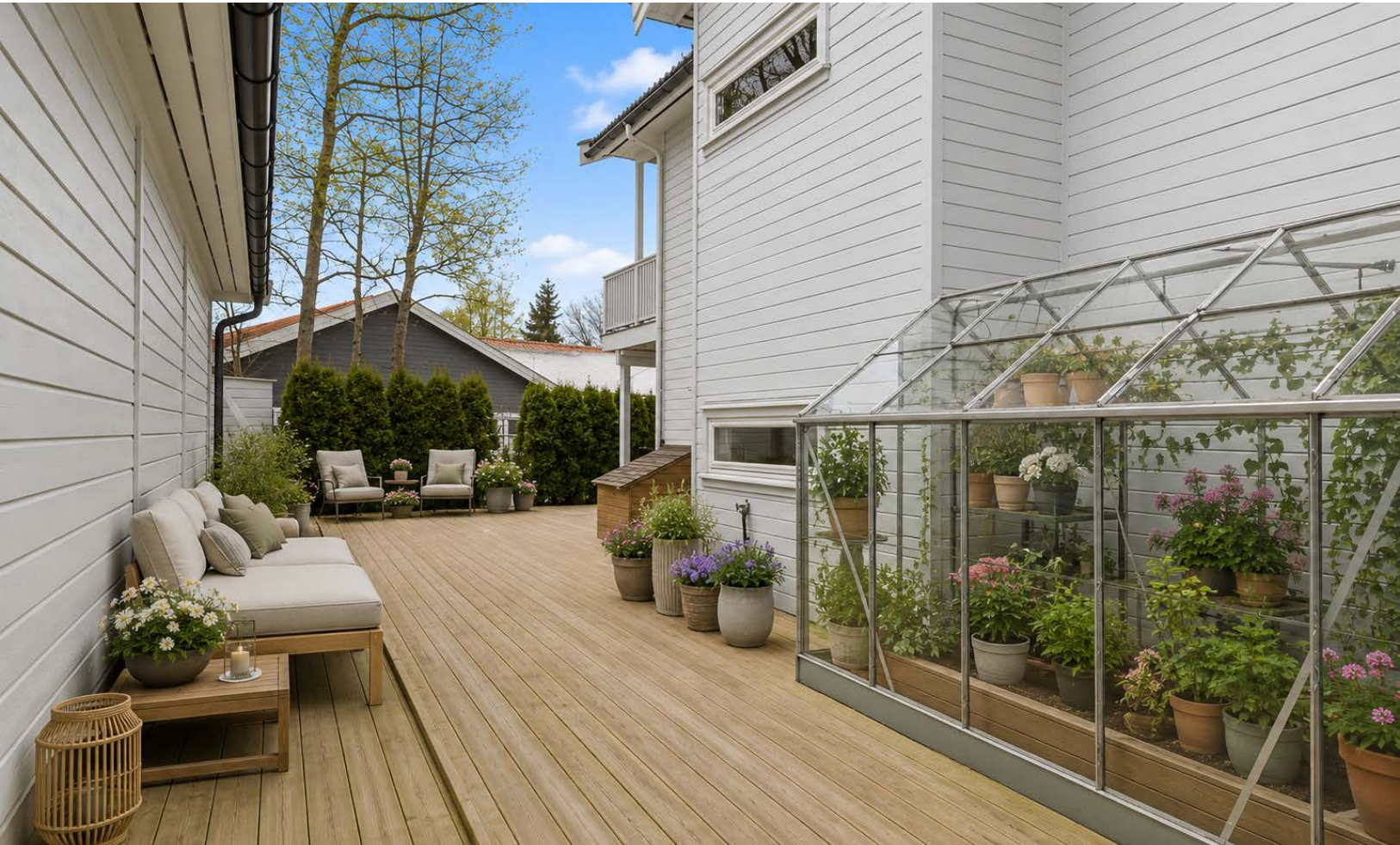
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.05.2026

















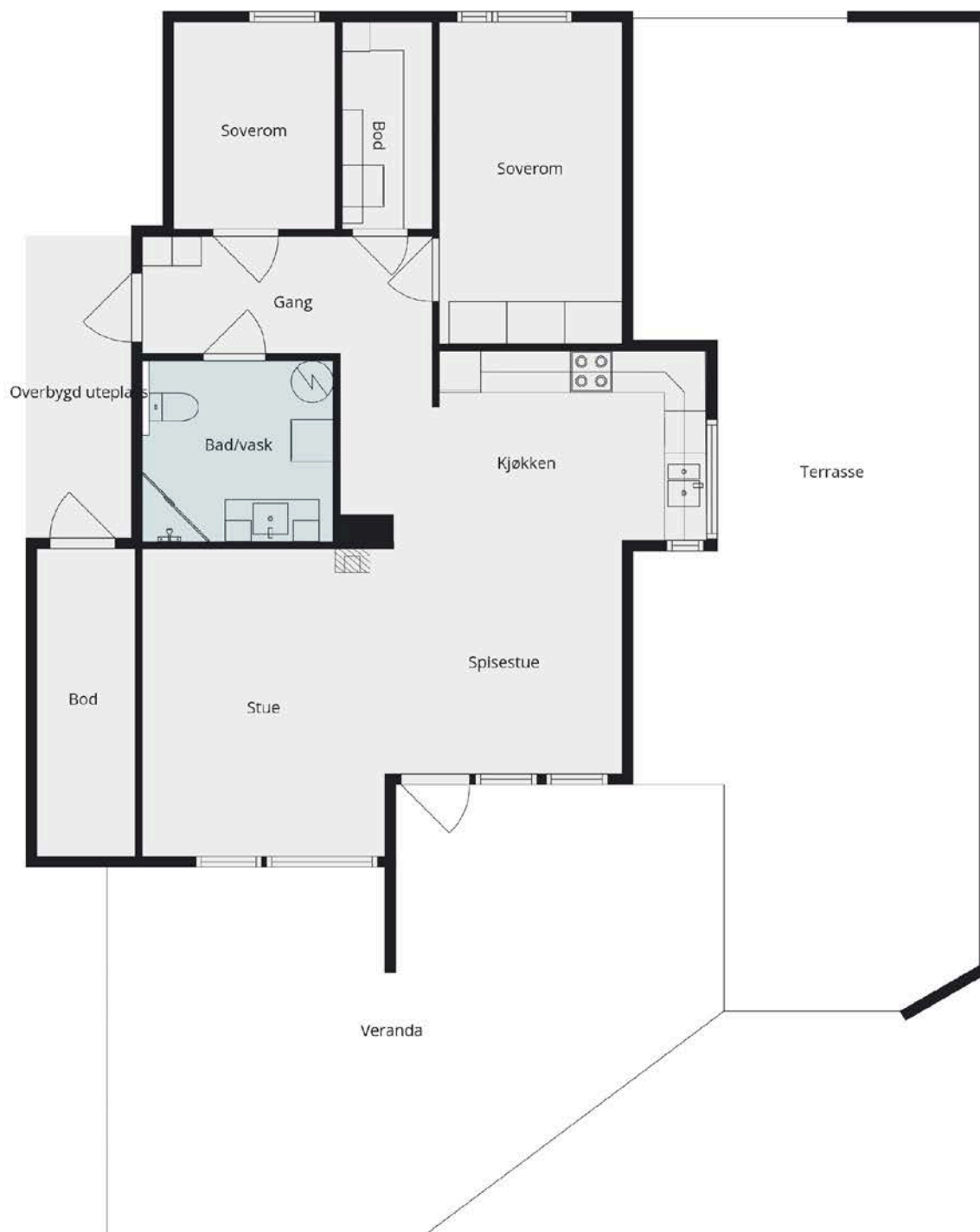
Leiligheten har to gode soverom hvor man har god plass til seng og oppbevaring.











Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

 Meteorveien 39A , 3113 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 153, bnr. 420, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1623

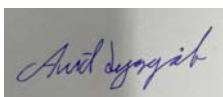
Referansenummer: XN7371

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



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2011. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Til eiendommen følger det også med carport i felles rekke. Carport er oppført i tre over asfalt. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er på befaringdagen i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. På tak er det imidlertid observert at det mangler snøfangere på den ene siden, og snøfangere må påregnes montert. På bad er det ikke synlig membran og klemring i sluk, samt at det mangler silikonfuge og aluminiumslist i overgang veggplater også sokkelflis på vegg. På kjøkken er det en fuktskade i gulv ved kjøleskapet. 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.

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning sist ble malt i 2019. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Det er en stor terrasse i tre over terreng. Selger opplyser at det ble bygget ny terrasse i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre. Det er pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er vedovn og sotluke i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør

system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår, plassert i bad.

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i kjøkkenskap, over komfyr. Anlegget er også tilkoblet bad. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Ellers har boligen naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2023 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2025.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Selger opplyser at det ble montert nye termostater til gulvvarme i 2022. Selger opplyser videre at det er varmekabler i gulv i entre/stue og kjøkken og på bad. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i carport, og i 2018 ble det montert ny strømmåler. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen.

Utvendig er det avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

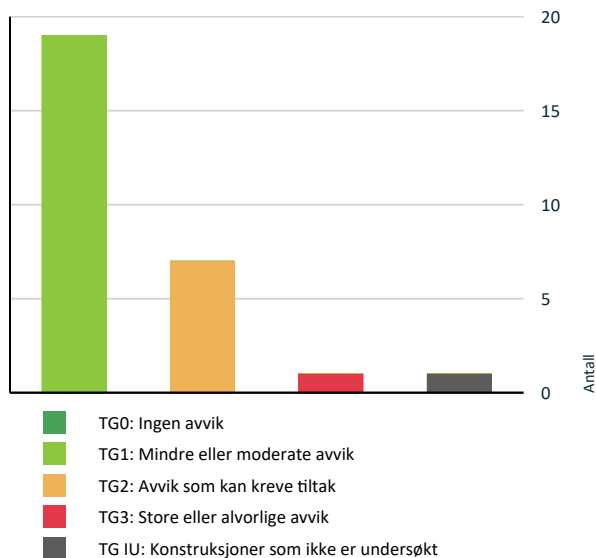
[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

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

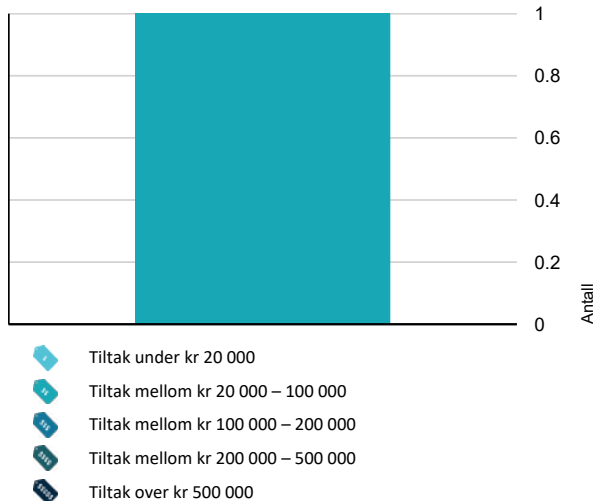
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning sist ble malt i 2019.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng. Selger opplyser at det ble bygget ny terrasse i 2024.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på den ene siden av bygget, og dette er et avvik iht. krav som var gjeldende da boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres på den aktuelle siden av bygget for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader og materielle skader som følge av snøras, samt fare for skjevbelastning og skader på takkonstruksjonen. Eier opplyser at det er sameiets ansvar å påse at snøfangere blir montert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Til boligen følger det med en carport i felles rekke. Carporten er oppført i tre over asfalt. Det er papptekking på taket. På befaringsdagen ble det ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

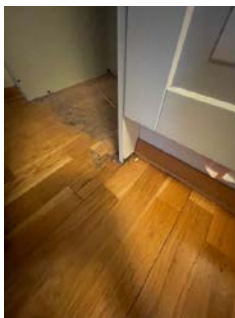
- Det er avvik:

Parkettgulvet har noen riper og slitasje. I stuen, under TV-en, er det et eldre fuktmerke på gulvet. Det er også eldre fuktskader på parkettgulvet ved kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulvet bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres lokalt der det er riper og slitasje, samt der det er eldre fuktmerker og fuktskader. Dersom fuktskader ikke utbedres, kan det medføre ytterligere skade på gulvet og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og muggdannelse.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er vedovn og sotluke i stue.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk/skade på dørkarmen til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprekk/skade på dørkarmen til badet for å hindre videre forringelse og sikre funksjon samt estetisk utseende. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres og medføre økte utbedringskostnader.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Malt flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Nederst på veggene i dusjsonen er overgangen mellom veggplater og aluminiumslist ikke tettet med silikon eller tilsvarende. Utenfor dusjsonen er det ikke montert aluminiumslist nederst på veggplatene. Manglende silikon og aluminiumslist medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres tetting med silikon eller tilsvarende i overgangen mellom veggplater og aluminiumslist i dusjsonen, samt montering av aluminiumslist utenfor dusjsonen.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør foretas utbedring av membran og klemring rundt sluk for å sikre fagmessig tetting.

Manglende eller feil utførelse medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%, noe som vurderes til å være tørt.

KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

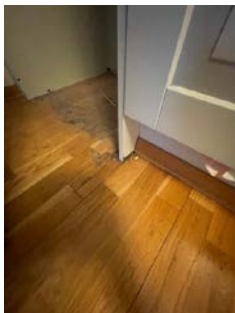
Tilstandsrapport

Det er en fuktskade i parkettgulvet ved kjøleskapet, samt noe fuktskade nederst på endeplaten ved siden av kjøleskapet. Selger opplyser at fuktskadene skyldes at fryserdelen i kjøleskapet ikke fungerer som den skal, noe som fører til isdannelse og avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskadet parkett og endeplate bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader. Det anbefales også å utbedre eller bytte ut kjøleskapet/fryseren for å forhindre nye vannskader.



ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette kan medføre usikkerhet ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner, da det blir vanskeligere å identifisere hvilke rør som går til de ulike tappestedene.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i kjøkkenskap, over komfyr. Anlegget er også tilkoblet bad. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Ellers har boligen naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2023 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 2025.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert i bad.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 entre. Selger opplyser at det ble montert nye termostater til gulvvarme i 2022. Selger opplyser videre at det er varmekabler i gulv i entre/stue og kjøkken og på bad. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i carport, og i 2018 ble det montert ny strømmåler. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2018, 2022 og i 2023, samt at det er fremvist samsvarserklæring fra da EL-anlegget var nytt.
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet, 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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover det som kan anses som normalt med tanke på byggeåret. Grunn og fundamenter vurderes derfor som stabile.

TG I Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser, samt drenerledninger i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering vurderes derfor til å ivareta sin funksjon.

Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør tidvis

TG IJ Terrengforhold

Flat tomt.

Tilstandsrapport

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

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren, noe som kan gi skader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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 bygningsfagkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

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

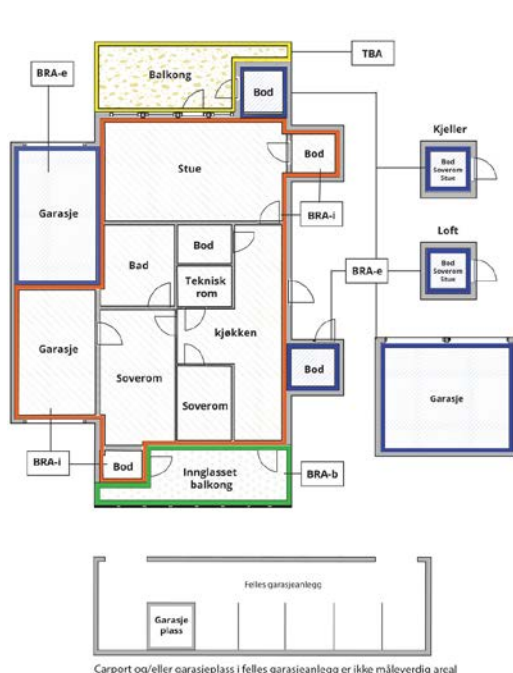
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	5		88	120
SUM	83	5			120
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod	Bod med utvendig tilgang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer 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)
Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig	78	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Arvid Lysgård Jens Hole	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	153	420		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Meteorveien 39A							
Hjemmelshaver Hole Jens							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest	22.06.2011		Fremvist	1	Nei
Tegninger	27.06.2007		Fremvist	3	Nei
Energiattest	02.02.2026		Innhentet	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	03.02.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

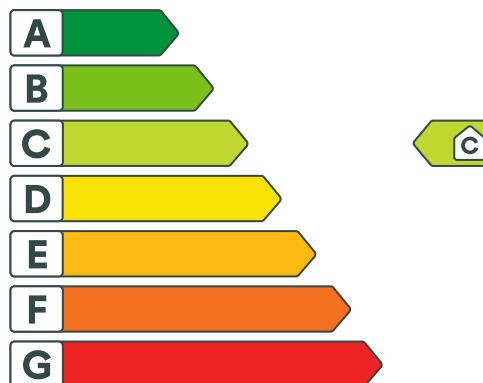
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Meteorveien 39A, 3113 TØNSBERG	
Dato for energimerking 02.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-254524
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300136880
Gårdsnummer 153	Bruksnummer 420
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 83,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
147,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 769 kWh



Meteorveien 39A, 3113 TØNSBERG



Detaljering

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



Meteorveien 39A, 3113 TØNSBERG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jens Hole

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Meteorveien 39A

3113 Tønsberg

3905-153/420/0/1



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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 setningskader 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2022

Firmanavn: Alt Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en ny sikring til el-bil lader i 2022 og installert Futurehome på 3 termostater samt varmtvannsbereder.

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**

Bygget platting rund huset og satt opp et drivhus. Satt opp gjerder og levegger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Trenger ikke søknad og godkjenning på platting under 0,50m .

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var for noen år siden en uenighet med barnehagen, om trærne som ligger på deres grunn.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Meteorveien 39A - Nabolaget Råel - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Råel øvre Linje 115	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	4 min 2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min 4.2 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 4.9 km

«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

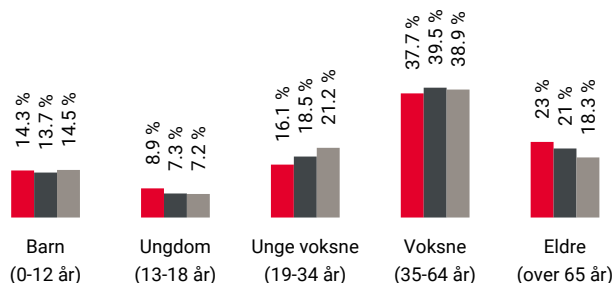
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Regnbuen (0-5 år) 64 barn	2 min 0.1 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	9 min 0.7 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Kilen	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



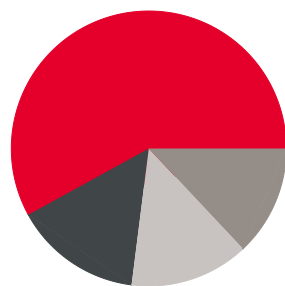
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Stjerneveien Balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
	Tellusveien Fagervik Balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	PDL Center Tønsberg	8 min	
	SPREK Fritid Tønsberg	17 min	

Boligmasse



- 58% enebolig
- 15% rekkehus
- 13% blokk
- 14% annet

«Sentralt, kort vei til både sentrum og alt annet, rolig, et bra sted for barn å vokse opp.»

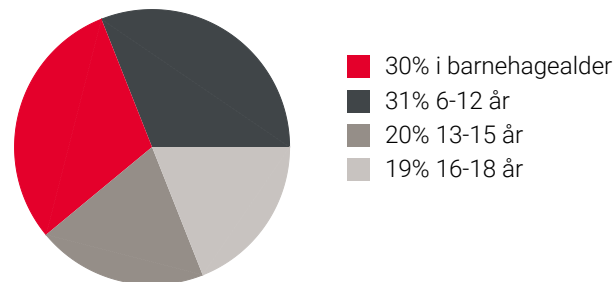
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Olsrød senter	18 min
	Boots apotek Olsrød	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

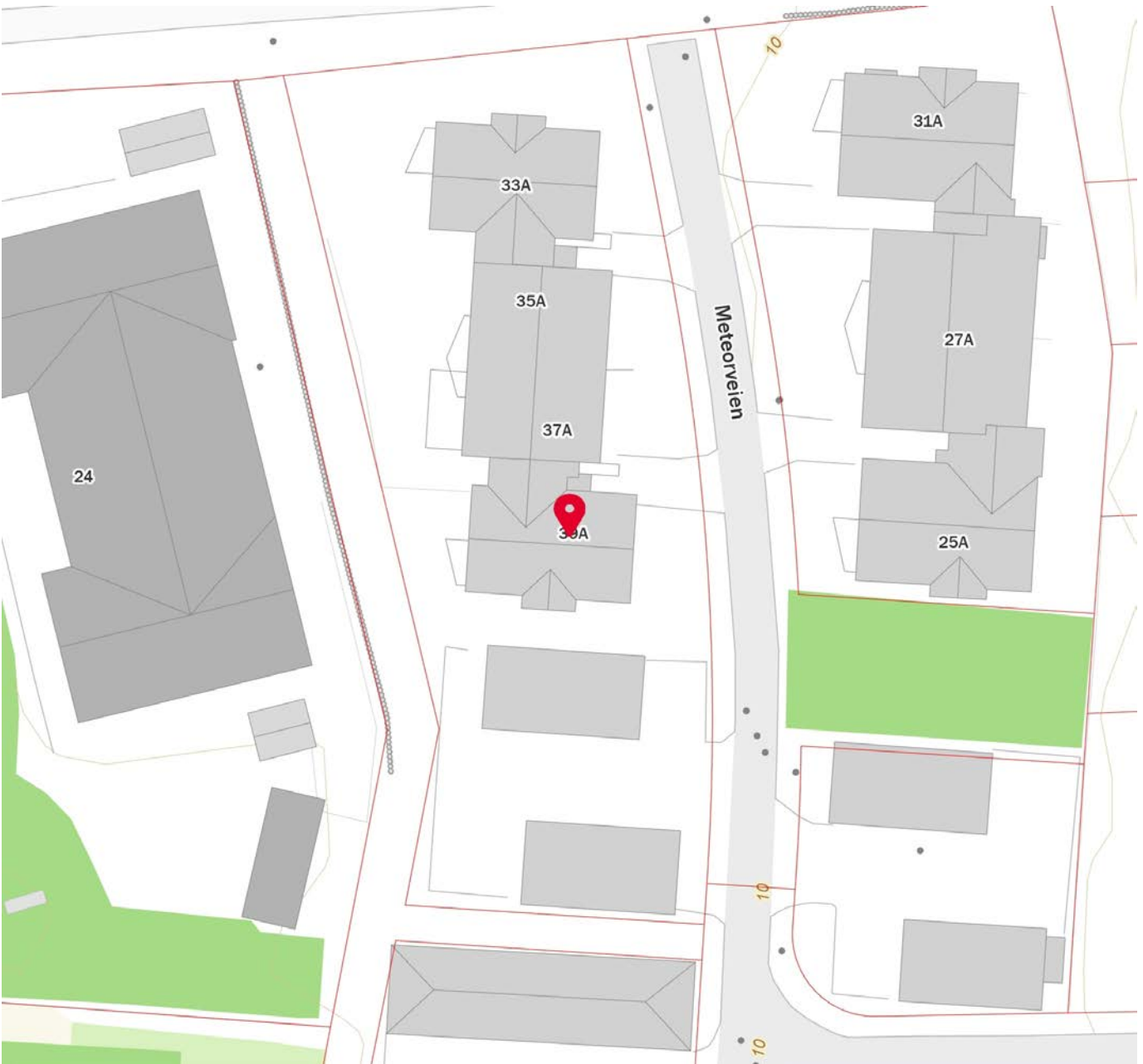


0% 44%

- Rål
- Tønsberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



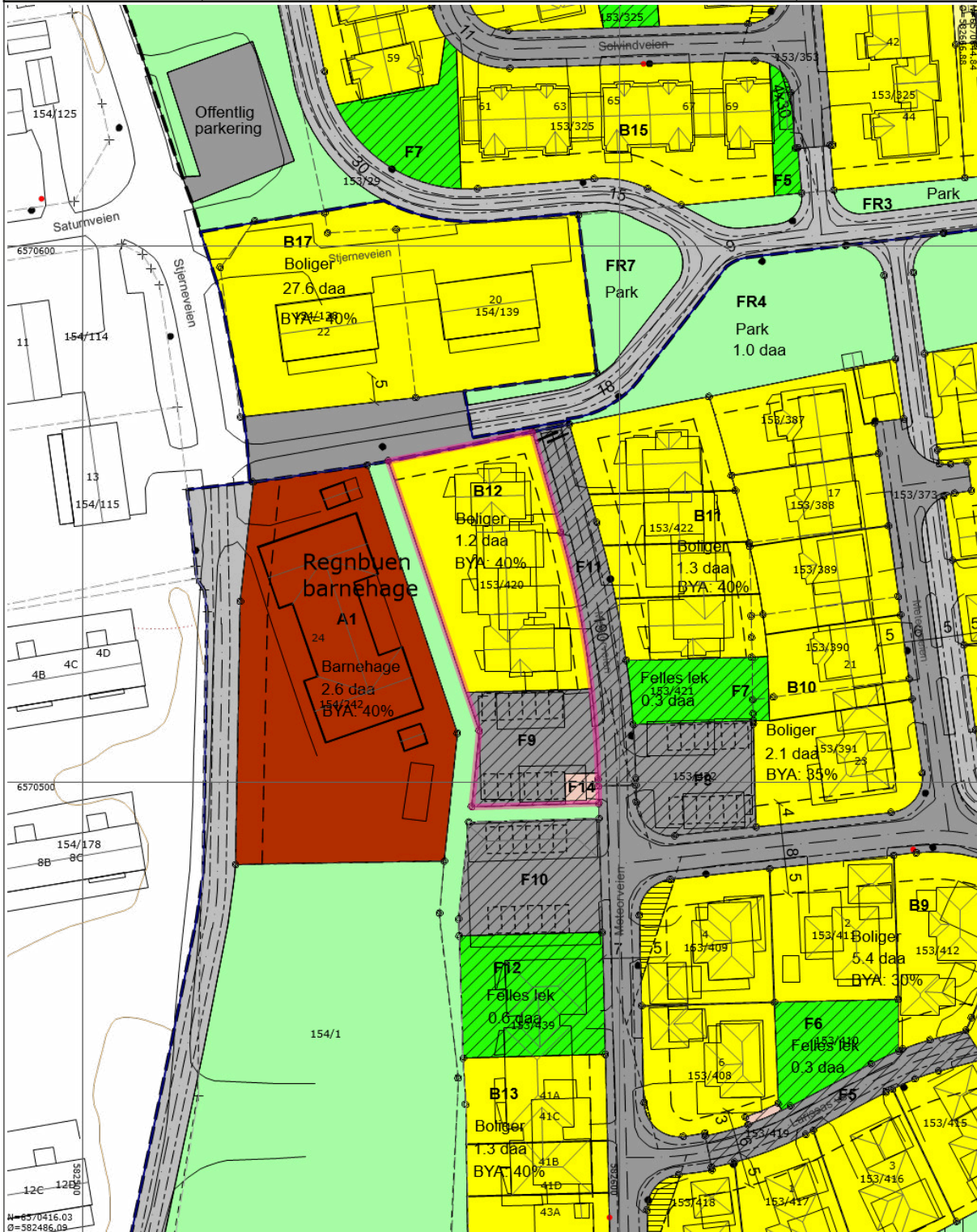
Tønsberg
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Meteorveien 39A 3113 TØNSBERG			
Annen info:	Råel Syd			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpGrense		RpFormålgrense		Vegstengning/fysisk kjøresperre
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg
	Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Almennyttig formål - barnehage		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass		Park		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Kanal og grøft		Høydekurve

VEDTEKTER FOR SAMEIET RÅEL SYD B12

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiets navn er Råel syd B12, gnr. 153, bnr. 420.

Sameiet består av 8 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Råel syd B12, gnr. 153, bnr. 420 i Tønsberg kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene skal fordeles forholdsmessig mellom eierne. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 16. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

1/5

VEDLEGG: E

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiemøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning.

Det kan ikke skiftes farge på noen utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond. Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtakene og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer en sameier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av vedlikeholdsfond krever enstemmighet.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 representanter fra leilighetene. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen.

7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiemøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiemøtet. Sameiemøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til evt. forretningsfører.

8. FIRMATEGNING

To personer fra styret.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet
3. Avgjøre hvorvidt styre skal velges og eventuelt velge dette.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som begge sameierne på møtet er enige om at skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i sameiemøtet. Protokollen underskrives av begge sameiere.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I Sameiemøte har alle sameierne lik stemmerett. Følgelig krever i utgangspunktet alle vedtak enstemmighet.

Det kreves i alle tilfeller enstemmighet for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig. Det samme gjelder for endringer av sameiets vedtekter. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant begge sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftelig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. FORSIKRING

Sameierne er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Likevel skal alle fellesutgifter i sameiet, herunder til utvendig vedlikehold fordeles og belastes den enkelte sameier likt. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiemøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av sameiemøtet, kan sameiemøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens §§26 og 27.

16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre sameiemøtet enstemmig har samtykket, og det foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

17. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partiell skade av fellesareal m.v. avgjøres sameiemøtet hvorledes det skal forholdes.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgift. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiemøtet enstemmig godkjenner noe annet.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameige og Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eier-seksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

Tønsberg, den 15.06.2010.

Som eier av snr. 1

Som eier av snr. 3

Som eier av snr. 5

Som eier av snr. 7

Som eier av snr. 2

Som eier av snr. 4

Som eier av snr. 6

Som eier av snr. 8



Leieprisestimat fra Utleiemegleren

13.05.2026

Meteorveien 39A, 3113 TØNSBERG

Gnr. **153** Brnr. **420** SNR. **1** Bruksenhetsnummer **H0101**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

18 000 – 19 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verddivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Vestfold

Leonard Nazareno Dones
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: leonard.dones@utleiemegleren.no
Tlf: 46988828

Eiendomsmegler MNEF

André Norrøne Volla



Du finner meg hos: Aktiv Tønsberg

E-post: anv@aktiv.no

Telefon: 48 007 311

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør





Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar
980 45 285



Anne Grethe
992 53 222



Thea
995 09 622



Renate
984 07 845



Nina
975 09 475



Johan
901 74 083



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Meteorveien 39A
3113 TØNSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla**Telefon:** 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre