

The image shows a bright, modern interior of a two-story apartment. In the foreground, a wooden kitchen island with a thick top is visible, with two large, cylindrical, woven wicker stools underneath. A bowl of fruit sits on the island. Above the island hangs a large, copper-colored pendant light. In the background, a living area features a brown leather armchair with a green cushion, a large abstract painting on the wall, and a long wooden cabinet. To the left, a coat rack holds a brown hat and a light-colored coat. The floor is made of polished wood, and the ceiling has recessed lighting. Large windows provide natural light and a view of the outdoors.

aktiv.

Lyngveien 30, 3118 TØNSBERG

**Moderne og meget innholdsrik
enebolig med to komplette etasjer.
Garasje med bod Rå utsikt! En
bolig å bli glad i!**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 300 000,-
Omkostn.: Kr 208 850,-
Total ink omk.: Kr 8 508 850,-
Selger: Tone Greni
Bjørn Brandt Jacobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 231/271 kvm
Tomtstr.: 1307.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 539
Gnr. 151, bnr. 331
Oppdragsnr.: 1312250007

Ditt nye hjem?

En bolig med det lille ekstra – og juletreet klart i hagen!

Her snakker vi enebolig som har tatt steget fra «grei nok» til skikkelig wow! Med et moderne uttrykk, smarte løsninger og betydelige oppgraderinger, er dette et hjem som både ser bra ut og fungerer i hverdagen.

To bad? Check. To kjøkken? Check! Her er det rom for både familieliv, hobbykokker og kanskje en liten utleiedrøm?

Vedovnen og stålpipen er splitter nye fra 2022 – klar til å spre varme og stemning gjennom hele vinteren. Planløsningen er god og gjennomtenkt, uteplassene er mange og varierte, og ja – de fleste vinduer, dører og tekniske anlegg er oppgradert, så du slipper uventede overraskelser.

Garasje? Jepp. Masse lagringsplass? Selvsagt.

Og som kronen på verket: I hagen står et bildeperfekt juletre!



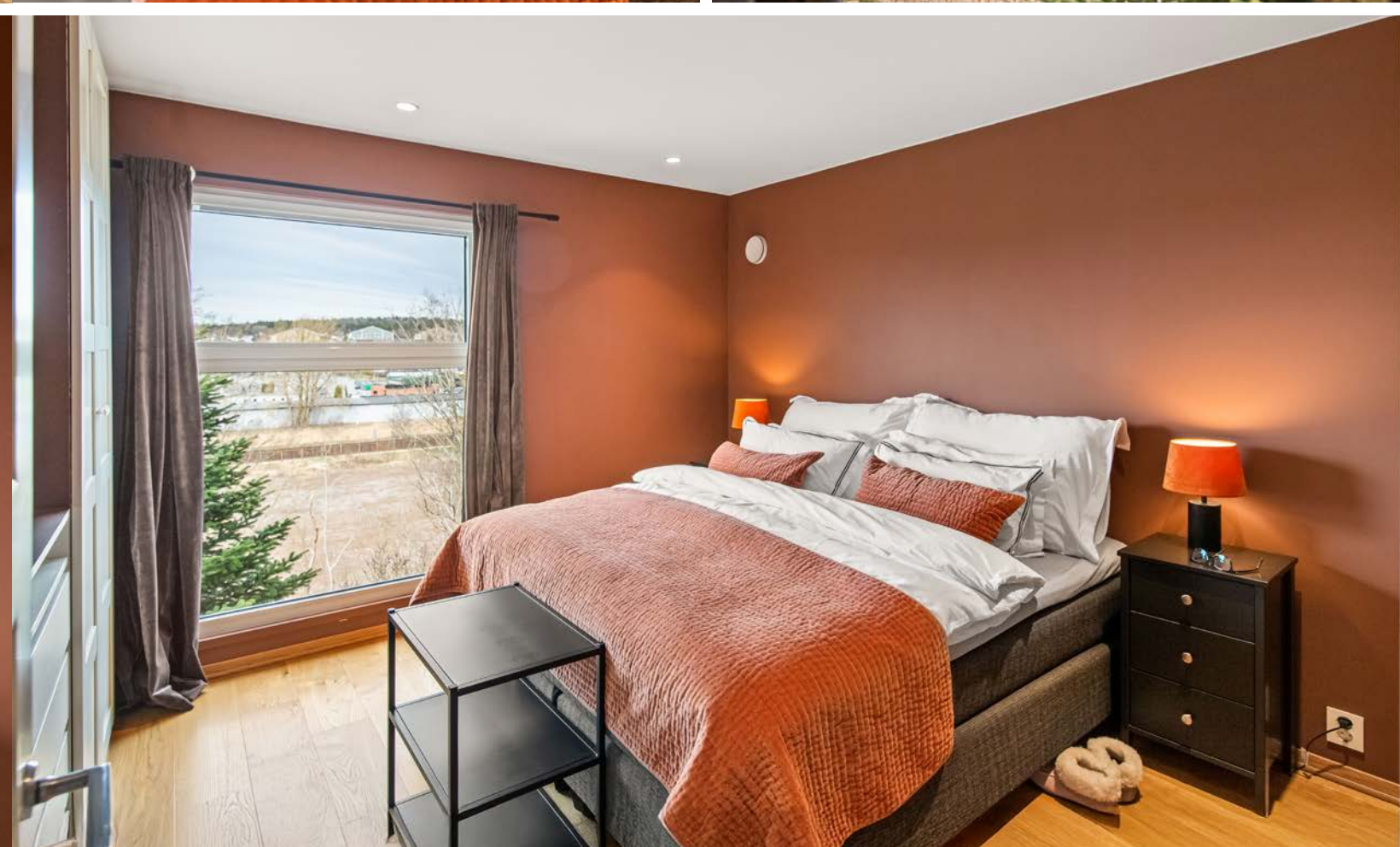
Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Egenerklæring62
Nabolagsprofil.....71
Forbrukerinformasjon78
Budskjema79









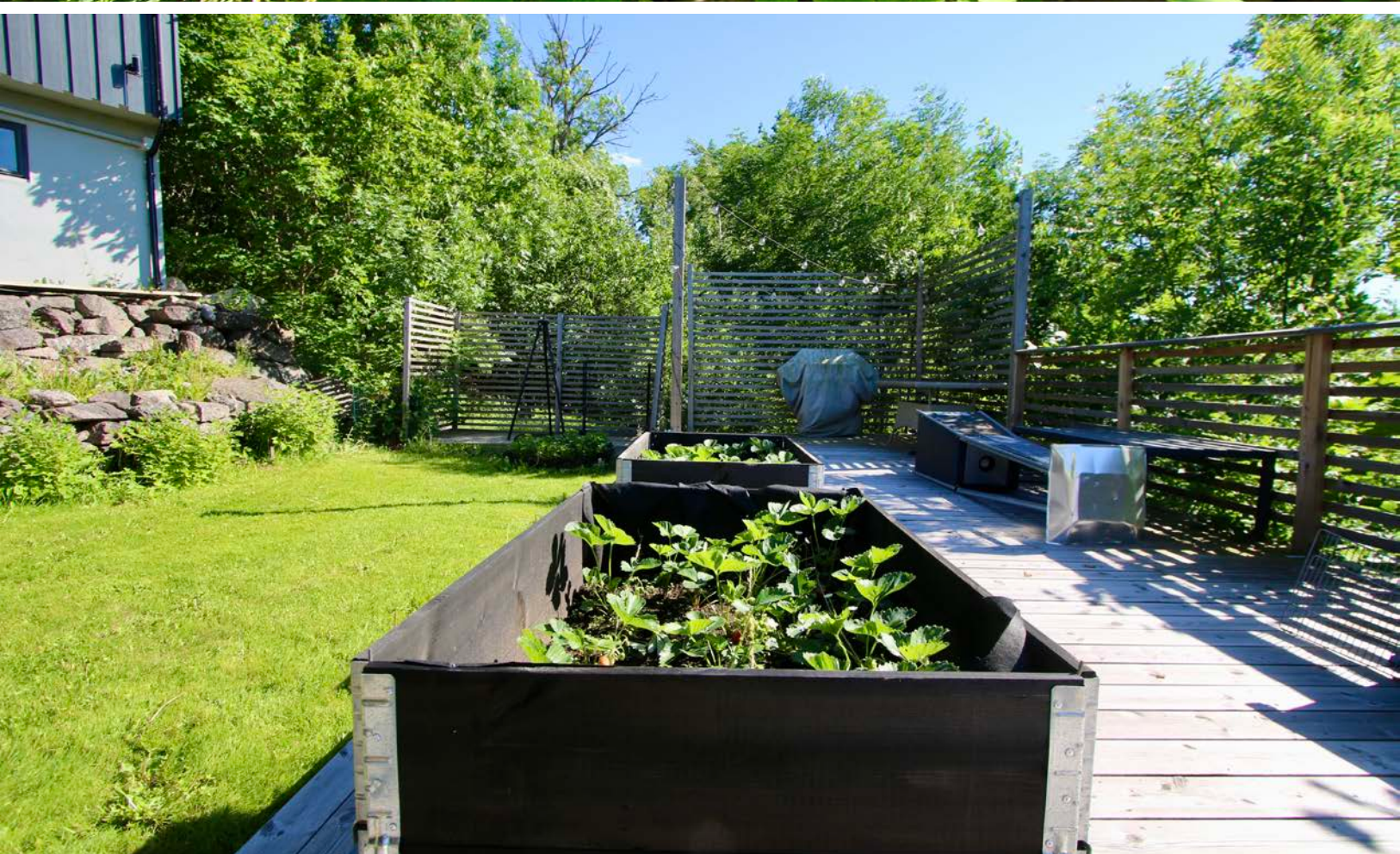
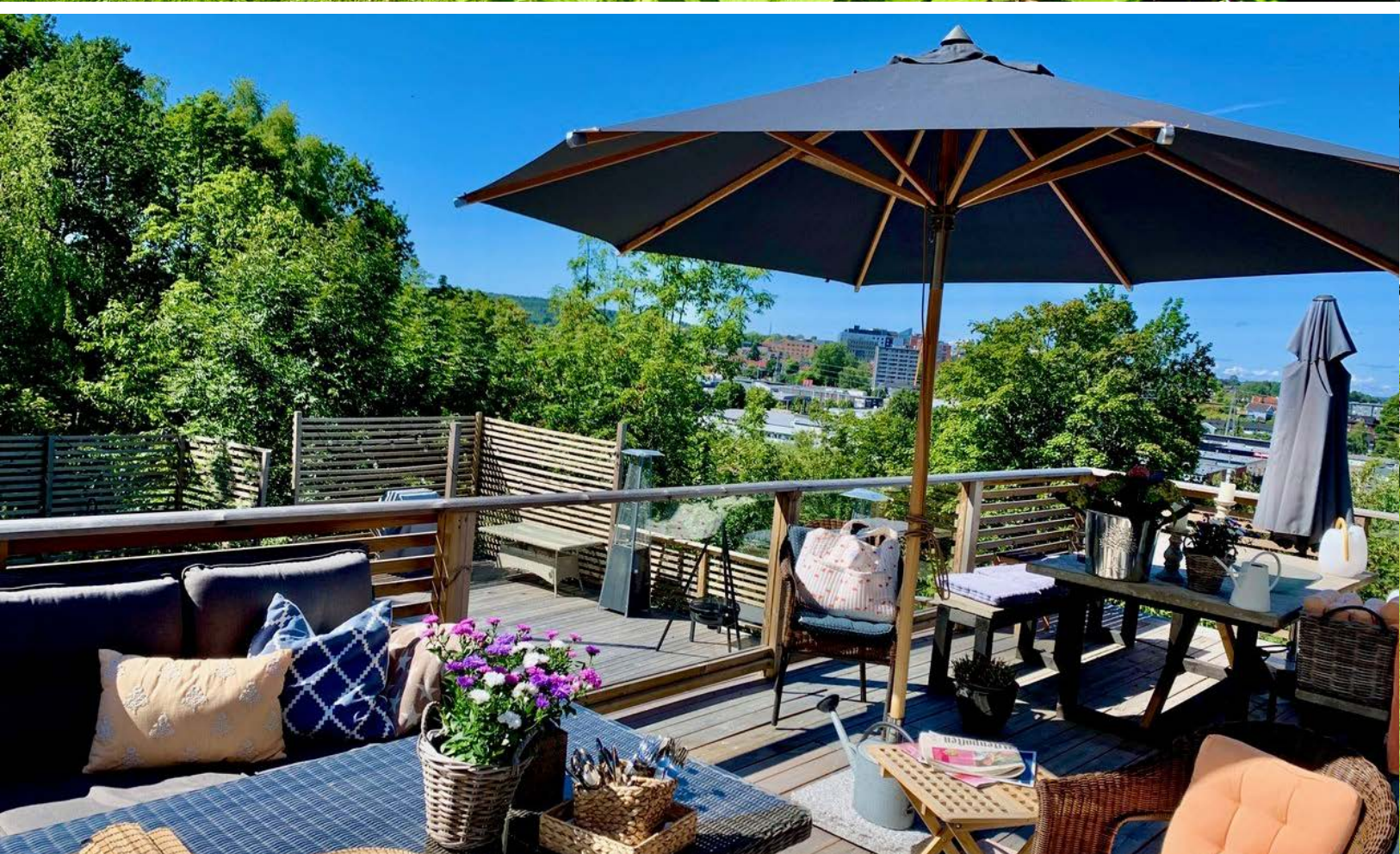


Det er også et delikat toalettrom i hovedetasjen



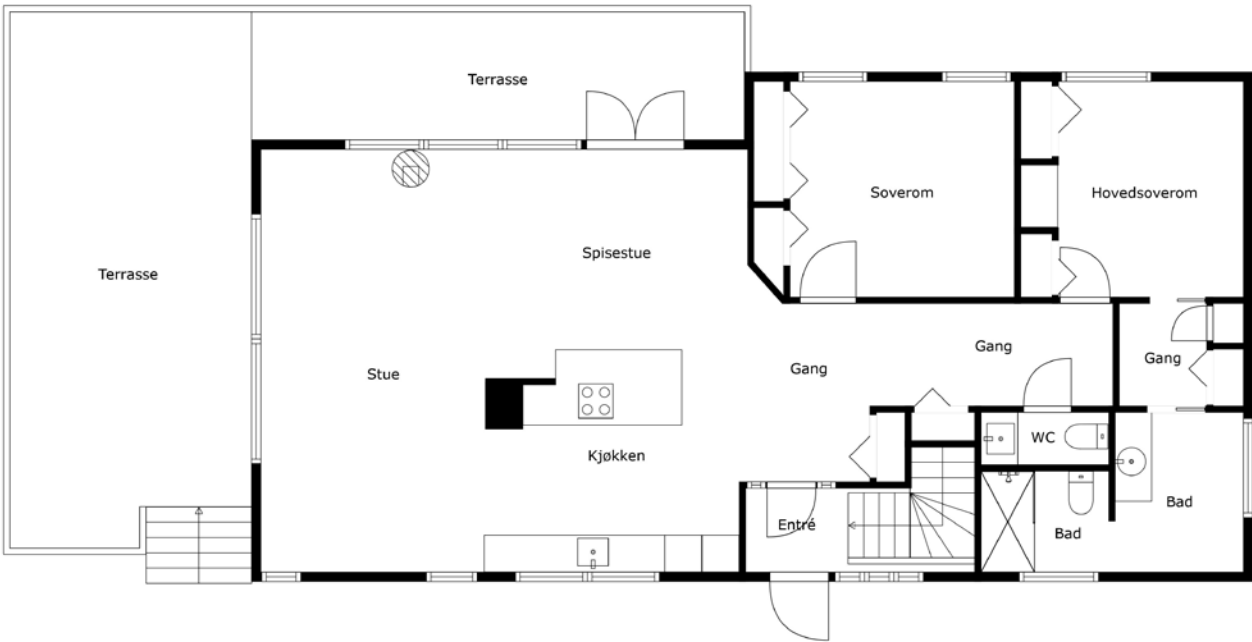






Plantegning

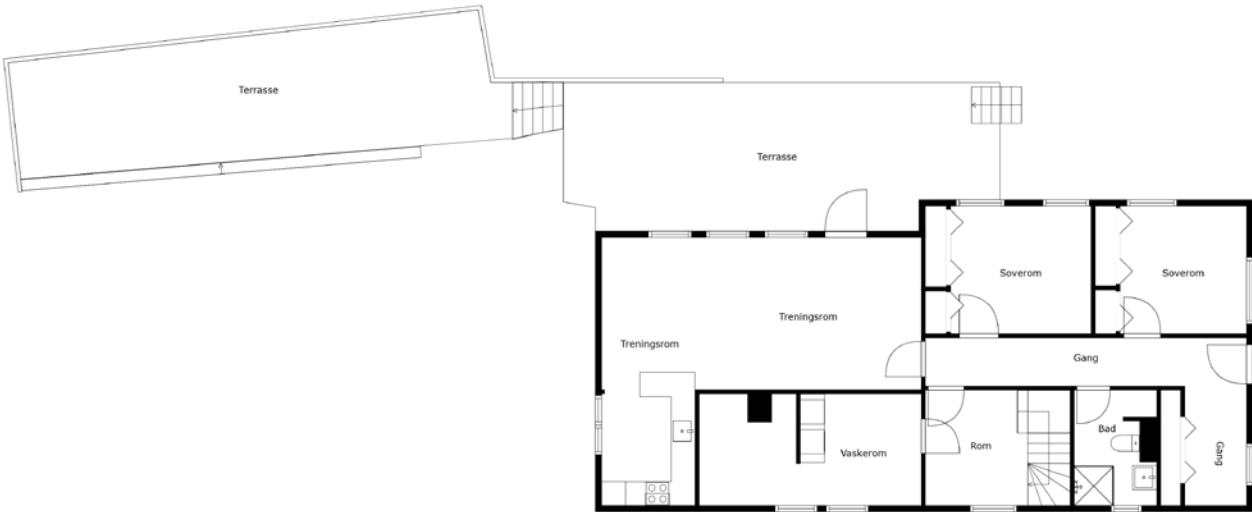
1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

U. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 271 m²
TBA: 70 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 111 m² Trapperom, Gang, Bad, Stue/kjøkken,
2 soverom, Vaskerom, Teknisk rom
2. etasje
BRA-i: 120 m² Trapperom, Stue/kjøkken, Bad,
Toalettrom, Soverom, Soverom med
omkledningsrom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
45 m²

2. etasje
25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² bod
2. etasje
BRA-e: 25 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
kommentar: Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte

tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endringer på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Selger opplyser at det i perioden 2021 til 2022 er gjort noe oppgraderinger og endringer på deler av EL- anlegget. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk.
Selger opplyser at det i tillegg til dette er gjort betydelige snekkermessige oppgraderinger utført av fagfolk, ikke minst ny og større garasjeport (elektrisk) og ny pergola .

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1307.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott naturtomt som er opparbeidet med flere markterrasser og gressplen. Eiendommen er i en skrånende tomt med fine omgivelser bestående av trær som skjerner tomten - flott utsikt til by og Slottsfjell.

Tomten har to bruksnr; 539 (30,3 kvm beregnet areal, 30 kvm oppgitt areal) bnr 331.

Beliggenhet

Lyngveien 30 ligger i det attraktive området Presterødåsen i Tønsberg kommune. Dette er et veletablert og barnevennlig boligområde kjent for sine rolige omgivelser og nærhet til både natur og byliv.

For familier med barn er det kort vei til både Presterød skole og Presterød ungdomsskole. Disse skolene tilbyr grunnskoleutdanning og ligger i nærheten, noe som gjør hverdagen enklere for barnefamilier.

Nærområdet byr også på flotte turområder, blant annet Ilene og Presterødkilen naturreservater, som er kjent for sitt rike fugleliv og vakre naturstier. Disse områdene gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Daglige gjøremål som handling og servicetilbud er lett tilgjengelige med flere dagligvarebutikker og kjøpesentre i nærheten. I tillegg er det kort avstand til Tønsberg sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Offentlig transport er godt utbygd i området, med hyppige bussavganger til Tønsberg sentrum og omegn. For de som pendler, er det enkel tilgang til hovedveier som E18, noe som gjør reise til Oslo og andre byer i regionen effektivt.

Alt i alt tilbyr Lyngveien 30 en ideell beliggenhet for de som ønsker en harmonisk kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til urbane fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Presterød barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år) ca. 1 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) ca. 1.4 km

Skoler
Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 1.3 km
Presterød skole (1-7 kl.) ca. 1.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 3.3 km
Færder videregående skole ca. 4 km

Skolekrets

Presterød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport
Barlindveien 5 min
Linje 118 0.4 km
Tønsberg stasjon 7 min
Linje RE11, RX11 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp 25 min

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1973, oppført i tre over grunnmur i betongblokker. Garasje fra 1992 er også oppført i tre over grunnmur i betongblokker. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betrakning, og innvendig er det meste av overflater, kjøkken og bad pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021. I samme periode ble de fleste vinduer og ytterdører i 1. etg. skiftet, samt at det ble lagt ny taktekking på den ene siden av bygget. Den andre siden av taktekking mot vest er fra byggeår, og det er fortsatt noen vinduer og ytterdør i bygget som er fra byggeår. I perioden 2016 til 2018 er det også foretatt utskiftinger på EL- og VVS anlegget. Utvendig mangler det noe rekkverk på trapper, terrasser og støttemurer. Det mangler også rekkverk på trapp til kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Selger opplyser at taktekking mot øst ble skiftet i ca. 2018. Taktekking mot vest er fra byggeår. Det er takrenner og beslag i plastbelagt og malt stål. Det meste av takrenner og beslag er fra byggeår, men det ble montert nye takrenner mot øst i 2018. . Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Selger opplyser at

det ble skiftet noe trekledning mot sør i 2022. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i gang. Deler av takkonstruksjon i stue ble bygget om med full takhøyde i ca. 2017. Det er vinduer med isolerglass i trekarmer. Selger opplyser at de fleste vinduer i 1. etg. ble skiftet i perioden 2016 til 2018. Vinduer i u. etg. og i gang i 1. etg. er fra byggeår. Inngangsdør i aluminium. Ellers er det ytterdører i tre. Inngangsdør og terrassedør ble skiftet i ca. 2018 iflg. selger. Den ene døra i underetasjen er fra byggeår. Terrasser i tre. Terrasser er fra ca. 2018 og av eldre dato. Selger opplyser at det ble laget noen nye fundamenter og forsterkninger i 2021. I 2023 ble det også oppført en pergola, og i 2025 ble det skiftet noen gulvbord og fuktskadet treverk. Inngangstrapp i betong. Det er skiferheller på trinn og rekkverk i malt jern. Trappen er fra byggeår, men det er påført ny murpuss og maling i 2025.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er i hovedsak malte plater på vegger, men i u. etg. er det også noe malt mur på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater ble pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021. I u. etg. er det støpte betonggulv over terreng. Mellom u. etg. og 1. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue i 1. etg. Selger opplyser at ny stålpipeline og vedovn ble montert av fagmann i 2022. Ferdigattest er innhentet og denne er datert 06.10.2022. Arbeid ble utført av Bakke Mur og Varme AS. Teglsteinspipe fra byggeår er ikke lenger i bruk.

VÅTROM

Bad i u. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016

iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Vaskerom/teknisk rom i u. etg, fra byggeår. Innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte murflater på vegger. Bad i 1. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

KJØKKEN

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2022 ble det montert nytt kjøleskap og i 2023 ble det montert ny platetopp med komfyrvakt. I u. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp i 2018 iflg. selger. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør -i-rør, samt noe kobberør i bygget. Det er to samleskap i boligen, disse er plassert på bad. Det er avløpsrør i plast. Selger opplyser at det meste av vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av vann- og

avløpsrør i u. etg. er fra byggeår. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2016, plassert i vaskerom. Det ble montert 2. stk. varmepumper i boligen i 2018 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumper i 2024. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom i 1. etg. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er skiftet og fornyet i perioden 2016 til 2022. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/ byggeår.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår består antatt av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen. Rundt eiendommen er det oppført støttemurer i stein, betong og betongblokker. Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Det har tidligere vært sentralfyr i boligen, med parafintank i teknisk rom/vaskerom. Selger opplyser at sentralfyr og parafintank ble fjernet for noen år siden.

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endringer på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang

opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.02.2025 av Arvid Lystad teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Noen små sprekker i mur som takstmannen forklarer med normalt for hus som er noen år gammel, ellers alt ok.
- Kontroll, installasjon av elbil lader, utelamper, stikkontakter, belysning.
- Reparasjon terrasse, fasade kledning, pergola, rekkverk inne og ute.
- Separasjon av spillvann/regnvann

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende rom i underetasjen: Trapperom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 soverom, Vaskerom, Teknisk rom.
1. etasje inneholder: Trapperom, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom med omklæringsrom.
Garasje med plass til en bil.

Standard

Velkommen til en romslig og oppgradert enebolig fra 1973, beliggende på en solrik tomt med god plass til hele familien! Her får du en godt vedlikeholdt bolig over to plan, med mange oppgraderinger utført de senere årene. Eiendommen har også en frittstående garasje fra 1992.

Boligen fremstår som gjennomgående oppgradert, særlig i perioden 2016–2021 hvor blant annet overflater, begge bad, kjøkken og store deler av det elektriske- og VVS-anlegget ble fornyet. Det ble i tillegg lagt ny taktekking mot øst i 2018, og de fleste vinduer og ytterdører i 1. etasje ble skiftet i samme periode.

Boligen har moderne kjøkken i både 1. etasje og underetasje – ideelt for større husholdninger, utleie eller generasjonsbolig. På begge plan finnes delikate bad med dusjløsninger og vegghengte toaletter, i tillegg til eget vaskerom. Oppvarming skjer via varmepumper (montert i 2018, med service i 2024), vedovn fra 2022 med ny stålpipeline, samt elektriske løsninger.

Utvendig byr eiendommen på flere hyggelige uteplasser med terrasser og pergola – perfekte for sommerens måltider og avslapning. Noe vedlikehold og oppgraderinger må påregnes, men mye er allerede gjort. Inngangspartiet er oppgradert med murpuss og maling i 2025.

Kort oppsummert får du:

- Enebolig med oppgraderinger og moderne preg
- To bad og to kjøkken
- Ny vedovn og stålpipeline fra 2022
- Flotte uteplasser og god planløsning
- De fleste vinduer, dører og tekniske anlegg er oppgradert
- Garasje med El-billader og godt med lagringsplass

En flott bolig for deg som ønsker romslige løsninger, oppgraderte kvaliteter og fleksibilitet i bruk – enten det er for familien, utleie eller generasjonsbolig.

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

Teknisk tilstand – kort oppsummert
Eiendommen fremstår generelt vedlikeholdt, men det er påvist enkelte avvik og punkter med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2/TG3), hovedsakelig som følge av normal aldring og slitasje.

Taktekking (TG2):
Teglstein, delvis skiftet (østside 2018). Vestside fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Nedløp og beslag (TG3):
Eldre beslag/takrenner, noen lekkasjer. Snøfangere mangler og var påkrevd ved oppføring.

Veggkonstruksjon (TG2):
Trekledning, delvis fornyet i 2022. Slitasje og fukt mot grunnmur, lite lufting og manglende musebånd.

Takkonstruksjon/Loft (TG2):
Plassbygd konstruksjon. Manglende ventilasjon, fuktmerker ved pipe og noe skjevheter.

Vinduer (TG2):
Fra byggeår, slitasje og kondens. Enkelte trege åpninger. Vedlikehold og utskiftning må påregnes.

Dører (TG2):
Ytterdører delvis fra 2018. Mangler beslag, slitasje på dør i underetasjen.

Terrasser og balkonger (TG3):

Mangler noe rekkverk.

Trapp utvendig (TG2):
Eldre betongtrapp med skjevheter. Rekkverk målt under krav.

Overflater innvendig (TG2):
Noe hekkesot i himling, bom i fliser, manglende fuger og løs list.

Etasjeskiller/gulv (TG2):
Høydeforskjeller utover norm. Tiltak vurderes ved eventuell oppussing.

Radon (TG2):
Ingen sperre eller målinger foretatt. Anbefales målt.

Pipe og ildsted (TG2):
Eldre teglpipeline, ikke i bruk. Kan kreve oppgradering for fremtidig bruk.

Kjellerrom (TG2):
Flere lag på vegg og plast øker fuktrisiko. Fuktkvote målt til 14 %.

Innvendige trapper (TG3):
Mangler rekkverk på en side.

Innvendige dører (TG2):
Flere tar i karm, justering bør utføres.

Bad u. etg. (TG2):
Lite fall, mangler oppkant. Avvik fra forskrift. Sluk og membran ikke fagmessig utført.

Ventilasjon bad (TG2):
Manglende tilluft, redusert effekt.

Vaskerom u. etg. (TG3):
Utdatert, manglende membran, slitasje.
Oppgradering anbefales.

Tilliggende konstruksjoner (TG2):
Indikasjon på fukt i murverk. Påregnelig for eldre bygg.

Bad 1. etg. (TG2):
Vindu i våtsone uten fuksikre materialer.
Fuktmerker.

Kjøkken (TG2):
Normal slitasje på fronter, ny platetopp/komfyrvakt.

Avtrekk kjøkken (TG2):
Kun kullfilter. Bør vurdere mekanisk avtrekk.

Toalettrom (TG2):
Kun naturlig avtrekk. Løs gulvflis.

Vannledninger (TG2):
Delvis skiftet. Eldste rør fra byggeår.

Avløpsrør (TG2):
Mesteparten byttet, noe eldre rør igjen.

Varmesentral (TG2):
Varmepumper fra 2018 fungerer, men over halv levetid passert.

El-anlegg (TG2):
Delvis oppgradert 2016–2022. Anbefalt full el-kontroll pga. alder og manglende dokumentasjon på eldre deler.

Drenering (TG2):
Eldre og redusert effekt. Noe fukt på vegg i

underetasjen. Frakobling fra offentlig nett påkrevd.

Grunnmur (TG2):
Noen riss og sprekker, lokale utbedringer må påregnes.

Forstøtningsmur (TG3):
Skjevheter og sprekker. Manglende sikring/rekkverk.

Terreng (TG2):
Eiendommen ligger i skredutsatt område. Ingen umiddelbare tiltak vurdert.

Utvendige vann-/avløpsledninger (TG2):
Fra byggeår. Ingen feil, men passert halv levetid.

Oljetank (TG2):
Sanert, men mangler dokumentasjon.

Dette er en oppsummering av påviste forhold i rapporten. Flere punkter krever vedlikehold på kort eller lang sikt, men mange av avvikene skyldes normal aldring og teknisk levetid – ikke nødvendigvis feil eller mangler. Tilstanden er gjennomsnittlig for alderen på boligen.

Kommentar fra selger:
Utvendig bod: Veggene i boden som hadde avskalling av maling, er nå skrapet og malt med pustende murmaling.

Elektrisk anlegg: Elektro 1 har jobbet med huset både før vi kjøpte det, og i tiden vi har bodd i huset.

Balkonger, terasser: Pergola, som ble satt opp av av snekkere fra Knut Varpe AS, i 2023. I 2025 ble det skiftet og satt inn helt nye dragere på store deler av terrassen, det ble da også byttet til nye gulvbord på

store deler av terrassen.

Inngangpartiet: Samtlige trappetrinn er renset, og så har murer lagt på et skikkelig lag med murpuss på alle trinn.

Glassveggen med glassdør ble montert av Knut Varpe AS i 2023. En vesentlig effekt var inneklima og reduksjon av varmetap mot gang og trapp til underetasje.

(Teksten vil oppdaters fortløpende ved anledning - store deler av vedlikeholdet og oppgraderingene er gjort etter at takstmann var på befaring).

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

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

Parkering
Det er en frittstående garasje samt parkeringsmulighet foran porten. Forøvrig gateparkering etter gjeldende regler i nabolaget.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold. Hovedsaklig

vender hage og terrasse mot sør og vest.

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
9235875

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

Energi
Oppvarming
Elektrisk.
Det ble montert 2. stk. varmpumper i boligen i 2018 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmpumper i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2016, plassert i vaskerom.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 300 000

Kommunale avgifter

Kr 19 992

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard 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 primær

Kr 1 812 002

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 248 008

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/

brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 539 i Tønsberg kommune.Gårdsnummer 151, bruksnummer 331 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:

3905/151/331:

25.02.1971 - Dokumentnr: 500964 - Bestemmelse

om gjerde

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

18.01.1961 - Dokumentnr: 500187 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:151 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 779395 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:151 Bnr:331

01.01.2024 - Dokumentnr: 408513 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:151 Bnr:331

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gitt midlertidig ferdigattest i 31.05.72, se attesten for kommentarer, samt ferdigattest for ny stålpipe i 06.10.22

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som viser bolig med innredet leilighet i underetasjen (boligen brukes som en enhet i dag), men det er avvik fra disse. Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endringer på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk. Garasje- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har ikke vannmåler

Regulerings- og arealplaner

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) 1277.55m2

Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 -

2035 (3.4.2024) 1277.55m2 (Det påpekes at Presterødåsen består av fjell hvor boligen står).

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
207 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

208 850 (Omkostninger totalt)
224 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
227 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 508 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 524 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 527 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 208 850

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,78% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000 ,- oppgjørshonorar kr 6 900 ,- og visninger kr 2000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
09.05.2025



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lyngveien 30, 3118 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 151, bnr. 331

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 28.03.2025 Oppdragsnr.: 12224-1505 Referansenummer: ST7619
Autorisert foretak: Metiri 2 AS Vår ref:



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

Norsk takst

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

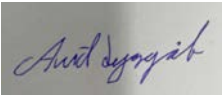


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



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



Lyngveien 30, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Metiri 2 AS
Ramberg Terrasse 9
3128 NØTTERØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1973, oppført i tre over grunnmur i betongblokker. Garasje fra 1992 er også oppført i tre over grunnmur i betongblokker.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og innvendig er det meste av overflater, kjøkken og bad pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021. I samme periode ble de fleste vinduer og ytterdører i 1. etg. skiftet, samt at det ble lagt ny taktekking på den ene siden av bygget. Den andre siden av taktekking mot vest er fra byggeår, og det er fortsatt noen vinduer og ytterdør i bygget som er fra byggeår. I perioden 2016 til 2018 er det også foretatt utskiftinger på EL- og VVS anlegget. Utvendig mangler det noe rekkverk på trapper, terrasser og støttemurer. Det mangler også rekkverk på trapp til kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Selger opplyser at taktekking mot øst ble skiftet i ca. 2018. Taktekking mot vest er fra byggeår. Det er takrenner og beslag i plastbelagt og malt stål. Det meste av takrenner og beslag er fra byggeår, men det ble montert nye takrenner mot øst i 2018. . Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet noe trekledning mot sør i 2022. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i gang. Deler av takkonstruksjon i stue ble bygget om med full takhøyde i ca. 2017. Det er vinduer med isolerglass i trekarmen. Selger opplyser at de fleste vinduer i 1. etg. ble skiftet i perioden 2016 til 2018. Vinduer i u. etg. og i gang i 1. etg. er fra byggeår. Inngangsdør i aluminium. Ellers er det ytterdører i tre. Inngangsdør og terrassedør ble skiftet i ca. 2018 iflg. selger. Den ene kjellerdøra er fra byggeår. Terrasser i tre. Terrasser er fra ca. 2018 og av eldre dato. Selger opplyser at det ble laget noen nye fundamenter og forsterkninger i 2021. I 2021 ble det også oppført en pergola, og i 2025 ble det skiftet noen gulvbord og fuktskadet treverk. Inngangstrapp i betong. Det er skiferheller på trinn og rekkverk i malt jern. Trappen er fra byggeår, men i 2025 ble samtlige trappetrinn rensset, og så har murer lagt på et nyt lag med murpuss på alle trinn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er i hovedsak malte plater på vegger, men i u. etg. er det også noe malt mur på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater ble pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021. I u. etg. er det støpte betonggulv over terreng. Mellom u. etg. og 1. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue i 1. etg. Selger opplyser at ny stålpipeline og vedovn ble montert av fagmann i 2022. Ferdigattest er innhentet og denne er datert 06.10.2022. Arbeid ble utført av Bakke Mur og Varme AS. Teglsteinspipe fra byggeår er ikke lenger i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i u. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

Vaskerom/teknisk rom i u. etg. fra byggeår. Innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte murflater på vegger.

Bad i 1. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2022 ble det montert nytt kjøleskap og i 2023 ble det montert ny platetopp med komfyrvakt.

I u. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp i 2018 iflg. selger. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør -i-rør, samt noe kobberør i bygget. Det er to samleskap i boligen, disse er plassert på bad. Det er avløpsrør i plast. Selger opplyser at det meste av vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av vann- og avløpsrør i u. etg. er fra byggeår. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2016, plassert i vaskerom.

Det ble montert 2. stk. varmepumper i boligen i 2018 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumper i 2024.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i trapperom i 1. etg. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er skiftet og fornyet i perioden 2016 til 2022. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår består antatt av påstrykningsmasse

Beskrivelse av eiendommen

med betongrør e.l. i grunnen. Rundt eiendommen er det oppført støttemurer i stein, betong og betongblokker.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Det har tidligere vært sentralfyr i boligen, med parafintank i teknisk rom/vaskerom. Selger opplyser at sentralfyr og parafintank ble fjernet for noen år siden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

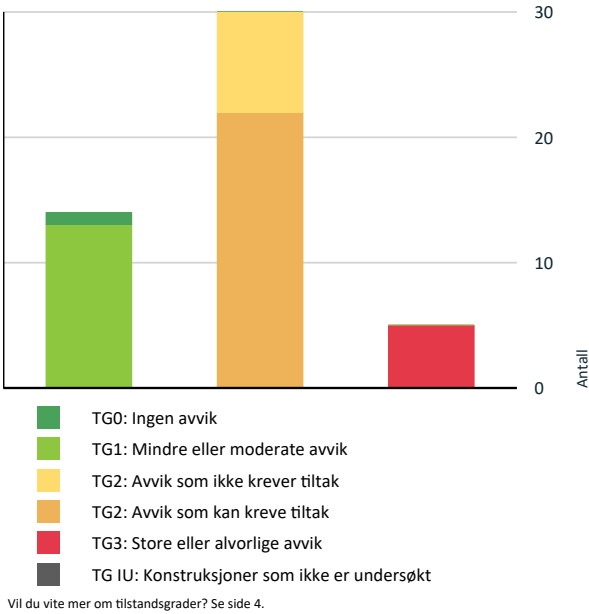
Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endinger på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

Garasje

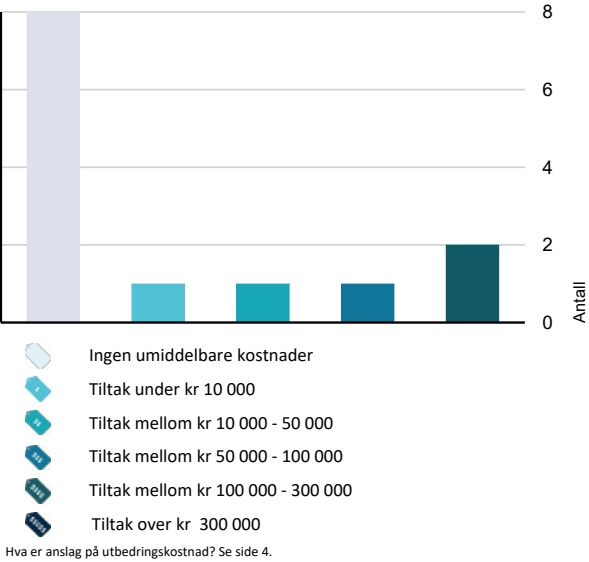
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1973	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Selger opplyser at boligen ble innvendig pusset opp og modernisert i perioden 2016 til 2021.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Selger opplyser at taktekking mot øst ble skiftet i ca. 2018. Taktekking mot vest er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på den delen av taktekking som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål, samt malt eldre sink e.l. Det meste av takrenner og beslag er fra byggeår, men det ble montert nye takrenner mot øst i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på tak og dette fører til snøras. Snøras har blant annet ført til skader på rekkverk på terrasse på bakkeplan. Takrenner og beslag fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe avskalling av maling og punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eldre takrenner og beslag bør påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet noe trekledning mot sør i 2022. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Trekledning mot sør er noe oppsprukket og slitt, samt at det er tegn til noe fuktskadet treverk. Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og dette kan føre til redusert levertid, samt at det øker faren for fuktskader. Det er også stedvis observert noe manglende musesperre bak trekledning, og dette øker faren for angrep av mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvise utskiftinger og vedlikehold bør påregnes utført. I forbindelse med utskifting bør det også lages bedre lufting og musesperre der det mangler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i gang. Deler av takkonstruksjon i stue ble bygget om med full takhøyde i ca. 2017. Denne delen av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne delen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loft er det noe fuktmerker i undertak rundt pipe, dette sees i sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. På loft er det også stedvis observert manglende luftespalter over isolasjon, og dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. Takkonstruksjon har også noe skjevheter, men dette kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Selger opplyser at de fleste vinduer i 1. etg. ble skiftet i perioden 2016 til 2018.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med isolerglass i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe fukt- og kondensmerker i karmer og avskalling av maling. Enkelte vinduer er også litt trege å åpne og lukke. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer bør på sikt skiftes ut.

TG 2 Dører

Inngangsdør i aluminium. Ellers er det ytterdører i tre. Inngangsdør og terrassedør ble skiftet i ca. 2018 iflg. selger. Den ene kjellerdøra er fra byggeår.

Glassveggen med glassdør i 1. etg. ble montert av Knut Varpe AS i 2023. En vesentlig effekt var inneklima og reduksjon av varmetap mot gang og trapp til underetasje. Opplysning gitt av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert utvendig terskelbeslag på dører, og dette øker faren for fuktinnslag og trekk. Kjellerdør fra byggeår bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre. Terrasser er fra ca. 2018 og av eldre dato. Selger opplyser at det ble laget noen nye fundamenter og forsterkninger i 2021. I 2023 ble det også oppført en pergola. I 2025 ble det skiftet flere gulvbord, dragere og fuktskadet treverk på terrasse ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapper og på deler av terrasse på bakkeplan. Terrasser er også stedvis noe misfarget og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, vask og overflatebehandling, og det må monteres rekkverk der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong. Det er skiferheller på trinn og rekkverk i malt jern. Trappen er fra byggeår, men i 2025 ble samtlige trappetrinn renset, og så har murer lagt på et nyt lag med murpuss på alle trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde og åpning opp til dagens krav, men oppretning av konstruksjon bør påregnes hvis avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Det er i hovedsak malte plater på vegger, men i u. etg. er det også noe malt mur på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater ble pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Himling i 1. etg. er noe misfarget av heksesot/støvkondens, samt at det er en løs gulvlist på kjøkken. I gang/trapperom i 1. etg. er det også observert bom i noen gulvflis, samt at det mangler noen fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Himling i 1. etg. bør rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsaken bør også fjernes/elimineres. Det bør også påregnes å utbedre fliser/fuger og løs gulvlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etg. er det støpte betonggulv over terreng. Mellom u. etg. og 1. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue i 1. etg. Selger opplyser at ny stålpipes og vedovn ble montert av fagmann i 2022. Ferdigattest er innhentet og denne er datert 06.10.2022. Arbeid ble utført av Bakke Mur og Varme AS.

Årstall: 2022

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Det er også en dobbel teglsteinspipe i boligen, med sotluker i kjeller. Denne pipen er ikke lenger i bruk, men selger opplyser at vedovn e.l. kan tilkobles. Teglsteinspipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eldre teglpipes ofte har dårlige fuger i røykløp, og skal pipen tas i bruk bør utbedringer påregnes. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle forskriftsmangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis pipe skal tas i bruk, bør det foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjeller er det parkett og fliser på gulv. Det er malte plater og trepanel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere lag med panel og gipsplater på vegger, samt at det er observert at det er benyttet plast på innsiden av veggplater. Flere lag med plater og plast på vegger øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Innvendige trapper

Innwendig trapp i tre. Håndløper på vegg ble montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere av de innvendige dørene går litt tregt og tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak og justeringer på dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

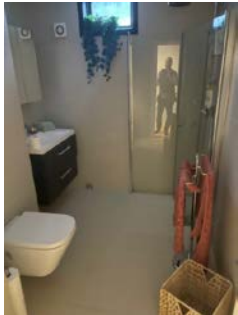
Generell

Bad i u. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2018 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt lite fall til sluk, samt at det mangler oppkant på membran ved dør. Dette føre til at krav til fallforhold som var gjeldene i 2016 ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk, samt at det er observert at det mangler noe skruer på slukkappe/klemring. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på sluk som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon,

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner. Det er ved bruk av fuktindikator ikke registrert fukt av betydning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk rom i u. etg, fra byggeår. Innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at rommet ikke er grundig vurdert som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet bærer preg av noe elde og slitasje, og det mangler fliser på gulv ved varmtvannsberederen. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes. Rommet bør på sikt likevel påregnes oppgradert som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Ved oppgradering er må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura. Selger opplyser at ny mekanisk vifte ble montert i 2023.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er delvis plassert i våtsone, og det er ikke benyttet fuktsikkert materialer på foring og lister. Dette øker faren for fuktskader, og det er tegn til noe fukt- og kondensmerker på vindusforing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt. Ved flate gulv utenfor dusjoen er det krav til oppkant på membran ved dør, men oppkant på membran ved dør mangler. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da boligen ble bygget ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom, rett bak dusjsone. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

I u. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2022 ble det montert nytt kjøleskap og i 2023 ble det montert ny platetopp med komfyrvakt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe merker og avskalling av maling på skapfronter. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukket avvikene.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger, men om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, og ut i friluft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp i 2018 iflg. selger. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er tiluft i toppen av døra.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Det er også registrert en løs gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Løs gulvflis bør påregnes festet på nytt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Det er to samleskap i boligen, disse er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at plastrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av kobberrør i u. etg. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist funksjonssvikt på befaringsdagen, tilstandsgrad 2 satt grunnet alder på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at det meste av avløpsrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av avløpsrør i u. etg. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist funksjonssvikt på befaringsdagen, tilstandsgrad 2 satt grunnet alder på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Det ble montert 2. stk. varmpumper i boligen i 2018 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmpumper i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2016, plassert i vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom i 1. etg. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er skiftet og fornyet i perioden 2016 til 2022. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår. I 2016 ble det blant annet montert nye automatsikringer, samt at det ble foretatt oppgraderinger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken og bad. I 2021 ble det montert lader for EL- bil, og i 2022 ble det skiftet en del utvendige lamper.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Selger opplyser at arbeid utført i perioden 2016 til 2022 er gjort av Elektro1. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2022 er ukjent.
- 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 samsvarserklæringer på arbeid utført i perioden 2016 til 2022.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukkere i boligen. Disse er av nyere dato.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt nederst på vegger og gulv på vaskerom. Selger opplyser at det er pålegg fra kommunen at overvann/drenesledninger i grunnen må kobles av det offentlighet nettet. Ved frakopling fra offentlig nett vil det også være naturlig å legge nye drensrør i grunnen, eventuelt lede regnvann fra taknedløp bort fra bygget på en annen måte.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis noe sprekker og riss i grunnmur, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke påvist avvik som krever straktiltak, men lokale utbedringer må på på sikt likevel påregnes utført.

Forstøtningsmurer

Rundt eiendommen er det oppført støttemurer i stein, betong og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er sprekker og skader på støttemurer, samt at støttemurer er skjeve. Det er også observert at det mangler rekkverk på noen støttemurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes utført, og rekkverk må monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVE- kart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen er delvis fundamentert til fjell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det har tidligere vært sentralfyr i boligen, med parafintank i teknisk rom/vaskerom. Selger opplyser at sentralfyr og parafintank ble fjernet for noen år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	1992	Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
	Standard	
Vedlikehold		

Beskrivelse
Garasje fra 1992, oppført i tre over grunnmur i leca. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast. Selger opplyser at ny garasjeport ble montert i 2022. I 2021 ble det montert lader for EL- bil i garasjen. I 2021 ble det montert ny ytterdør til bod i u. etg. I 2021 ble det også laget ned en ny drencrist i front av garasje, med avrenning av vann til takrenner. I 2025 ble veggene i boden i u. etg. malt på nytt.

Det er avskalling av maling på garasjegulv. I bod i u. etg. er det også mye fukt på vegger og gulv, og dette sees i sammenheng med blant annet redusert effekt på drenering. Det er også noe sprekker og riss på murvegger, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Det må påregnes noe vedlikehold, og det bør utføres tiltak for å redusere fuktighet i u. etg. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 kan påregnes.

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

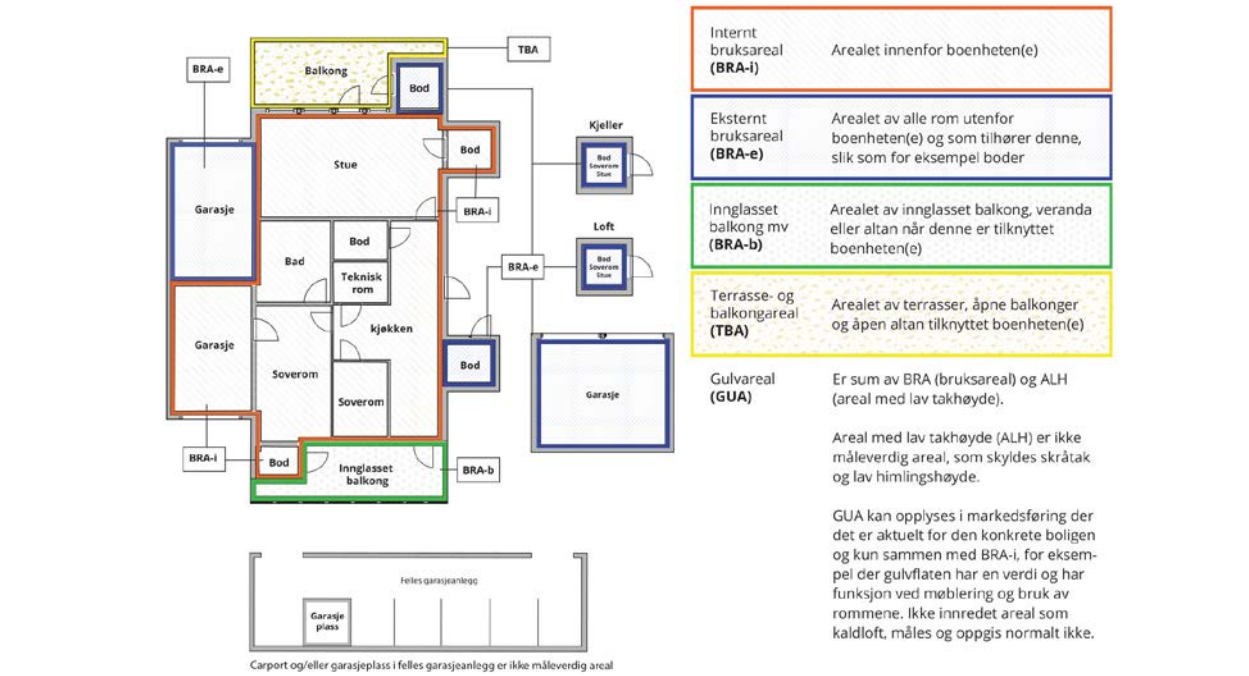


Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal? Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.	Hva er bruksareal? BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.
---	---



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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	
Underetasje	111			111	45
1. etasje	120			120	25
SUM	231				70
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 soverom, Vaskerom, Teknisk rom		
1. etasje	Trapperom, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom med omklekningsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endinger på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Selger opplyser at det i perioden 2021 til 2022 er gjort noe oppgraderinger og endringer på deler av EL- anlegget. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
Etasje 2		25		25	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
Etasje 2		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: I 2021 ble det lagt ned en ny dremsrist i front av garasje, med avrenning av vann til takrenner. Arbeid utført i 2021 ble gjort av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	224	7
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
24.2.2025	Arvid Lysgård			Takstingeniør			
	Tone Greni			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	331		0	1277.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lyngveien 30							
Hjemmelshaver							
Greni Tone							

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
6 633 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.05.1974		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for boligen	07.07.1971		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger for garasjen	04.05.1992		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for ny pipe/ildsted	06.10.2022		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	
3	28.03.2025	
4	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST7619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re

Oppdragsnr.

1312250007

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Bjørn Brandt Jacobsen

Tone Greni

Gateadresse

Lyngveien 30

Poststed

Postnr

TØNSBERG

3118

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

9235875

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noen små sprekker i mur som takstmannen forklarer med normalt for hus som er noen år gammel, ellers alt ok.
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll, installasjon av elbil lader, utelamper, stikkontakter, belysning

Arbeid utført av

Elektro1 Tønsberg
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Easee
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparasjon terrasse, fasade kledning, pergola, rekkverk inne og ute

Arbeid utført av

Knut Varpe
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Separasjon av spillvann/regnvann

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1312250007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250007

Initialer selger: BBJ, TG

3

64

Initialer selger: BBJ, TG

4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn B Jacobsen	e2147da1ad4f1271d26dae1c5aa88a1814ef541a	07.03.2025 13:01:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Greni	ec927aa1e3954e8c242d6db5bfee21e55afa427e	07.03.2025 13:04:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250007

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

0 3 1 N 6 / 142098

Geometrix

151/331/0/0, 151/539/0/0 1971 1 - F

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lyngveien, Presterødåsen		151	331		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Bybygg	Enebolig	7/7.71	dato	31/5.72	sak 185/72
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Johannes Jensen		Lyngveien, Presterødåsen, 3100 Tønsberg			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Bjarne R. Karlsen		Adlersgt. 3, 3100 TØNSBERG			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Det må sørges for friskluft til WC i kjelleretasje.

2. Elektrisk vifte må monteres i kjøkken i kjelleretasje.

3. Maling og legging av gulvbelegg i soverom mot nord i kjelleretasje må utføres.

4. Lufting på loft bør etterses slik at det blir tilstrækkelig.

5. Utvendig puss rundt vinduer og dører må utføres.

6. Utvendig trapp fra stue i kjelleretasje må oppsettes.

7. Vedr. det branntekniske vises det til rapport fra feiermesteren.

Dette arbeid må være fullført innen

1. juli d.å.

Tønsberg

den

3. mai 1974

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Kjell Lier

bygningssjef

G. Hornthvedt

G. Hornthvedt

Ettertrykt forbehold.

Kuth. Ansvar. Bl. 679

Norsk Kommunalteknisk Forening

05.02.2025 11:07:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Forsenkingskurve		Høydekurve

Nabolagsprofil

Lyngveien 30 - Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

	Barlindveien Linje 118	5 min	0.4 km
	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min	2.9 km
	Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.)	18 min
363 elever, 21 klasser	1.3 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	18 min
91 elever, 10 klasser	1.3 km
Presterød skole (1-7 kl.)	22 min
324 elever, 21 klasser	1.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
408 elever, 36 klasser	2.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
283 elever, 21 klasser	4.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	8 min
56 elever, 3 klasser	3.3 km
Færder videregående skole	7 min
750 elever	4 km

Ladepunkt for el-bil

	Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	12 min
	Circle K Tønsberg	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

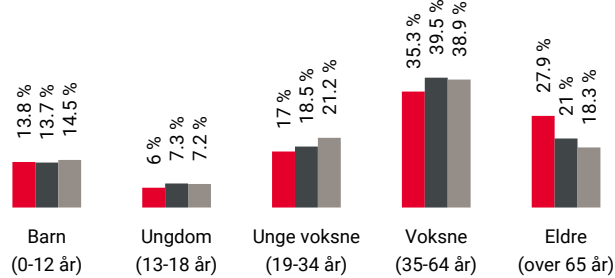
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presterød/Sande	2 730	1 316
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år)	8 min
44 barn	0.6 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år)	13 min
49 barn	1 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år)	19 min
163 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kilen	14 min
Rema 1000 Olsrød Park	15 min
Post i butikk	1.1 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Gateparkering

Lett 88/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

-  Grevinneveien Presterødåsen Ballø...
Ballspill

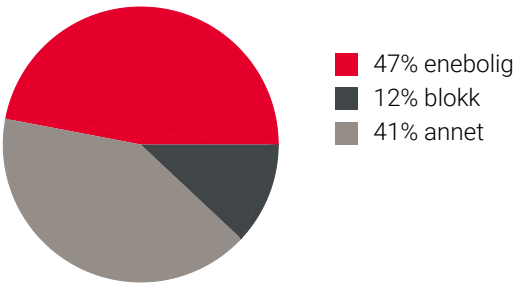
5 min 
0.4 km
-  Sandåsen skole
Ballspill

14 min 
1 km
-  SPREK Fritid Tønsberg

8 min 
-  Level treningssenter

16 min 

Boligmasse



«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



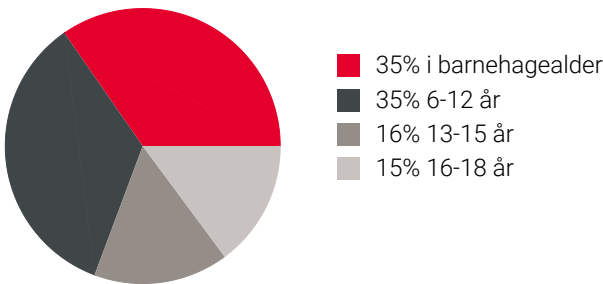
Varer/Tjenester

-  Olsrød senter

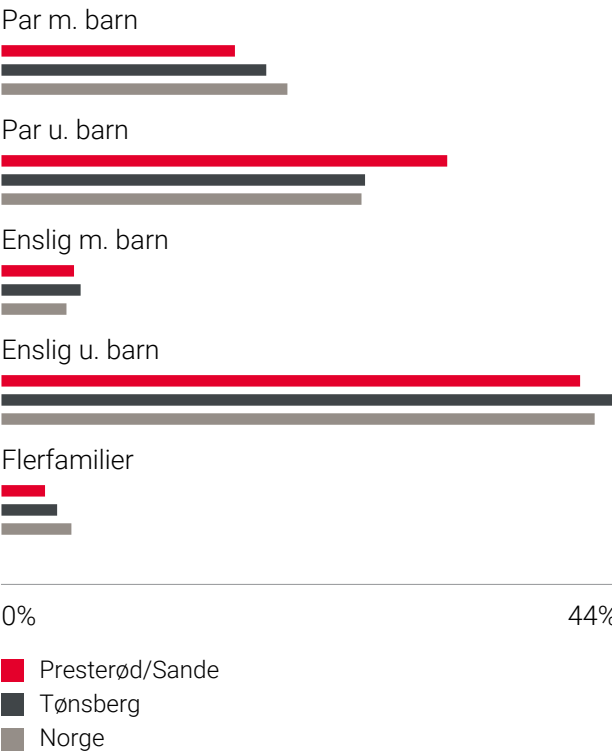
16 min 
-  Boots apotek Olsrød

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

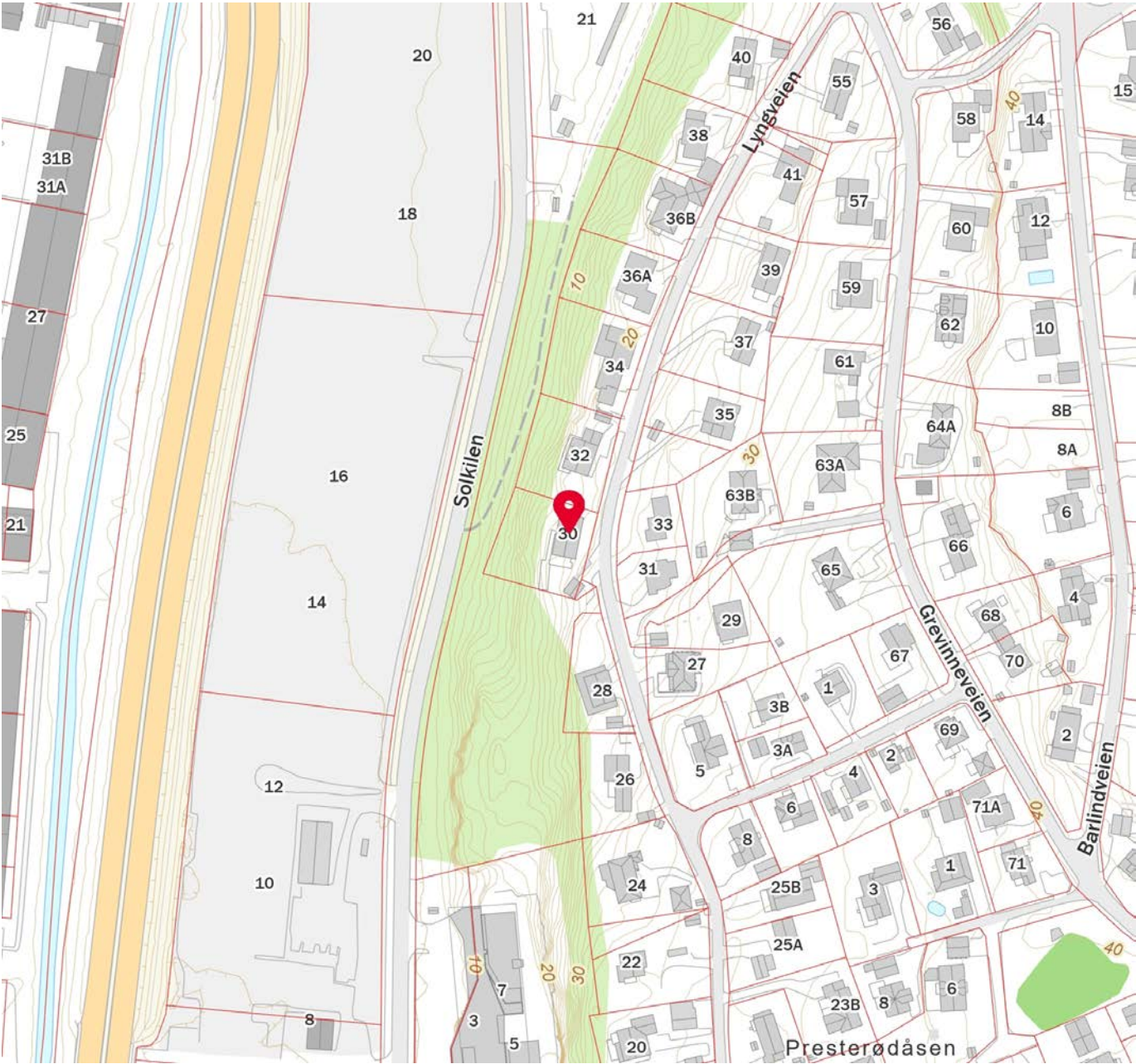


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:

Lyngveien 30
3118 TØNSBERG

Meglerforetak:

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Saksbehandler:

Tea Wærland

Telefon:

930 50 261

E-post:

tea.werland@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre