



aktiv.

Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD

**Enebolig med attraktiv  
beliggenhet på Tolvsrød –  
familievennlig område, nær skoler,  
og barnehager.**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## André Norrøne Volla

**Mobil** 480 07 311

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

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 115 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 665 140,-  
**Selger:** Vestfold Tingrett

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 176/189 kvm  
**Tomtstr.:** 1047 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 140, bnr. 399  
**Oppdragsnr.:** 1312250110

# Enebolig med attraktiv beliggenhet på Tolvsrød – familievennlig område, nær skoler og barnehage.

Velkommen til Linneaveien 17, en frittliggende enebolig beliggende på hjørnetomt i et attraktivt og familievennlig område på Tolvsrød. Området er kjent for sin rolige atmosfære, gode naboskap og nærhet til skoler, barnehager og servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun 6 minutters gange unna. Her bor du også med kort avstand til flotte turmuligheter og idrettsanlegg.

Boligen, oppført i 1947, har et bruksareal på 176 m<sup>2</sup> fordelt over tre etasjer. Den inneholder blant annet entré, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, kjellerstue og flere boder. Ute finner du en delvis overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Boligen har behov for oppgraderinger, men byr på stort potensial for den rette kjøperen.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 44  |
| Tilstandsrapport .....  | 59  |
| Nabolagsprofil .....    | 109 |
| Andre vedlegg .....     | 112 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 176 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 189 kvm

TBA: 36 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 53 kvm Gang m/trapp, kjellerstue, vaskekjeller, bod 1, bod 2

#### 1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, trapperom

#### 2. etasje

BRA-i: 50 kvm Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

36 kvm

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 13 kvm Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 3,3 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp: 8,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,3 m<sup>2</sup>

Stue: 22,4 m<sup>2</sup>

Spisestue: 17,6 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 15,1 m<sup>2</sup>

Trapperom: 2,1 m<sup>2</sup>

Areal 2. etasje:

Gang: 5,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,8 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 15,7 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 11,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,6 m<sup>2</sup>

Bod: 1,4 m<sup>2</sup>

Areal kjeller:

Gang m/trapp: 11,2 m<sup>2</sup>

Kjellerstue: 11,6 m<sup>2</sup>

Vaskekjeller: 13,2 m<sup>2</sup>

Bod 1: 8 m<sup>2</sup>

Bod 2: 5,5 m<sup>2</sup>

Takhøyder:

1. etg.: +- 2,41 m.

2. etg.: +- 2,36 m.

kjeller: 2,02 m - 2,05 m

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1047 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er tilnærmet flat og svakt hellende terreng rundt.

bygningmassen. Hagen er tidligere opparbeidet med et rikt planteliv og er svært godt egnet for den hageinteresserte.

Det gjøres spesielt oppmerksom på tomtegrensen mot sør-vest går i en vinkel mot naboeiendommen/trafoen som er kommunal grunn. Dette gjør at tomten ikke er kvadratisk og nåværende eier har tatt seg til rette utover egen tomtegrense. Se kart inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Linneaveien 17 ligger i et stille og attraktivt boligområde på Tolvsrød, med kort vei til sjøen og gode lokale fasiliteter. Herfra er det få hundre meter til Oslofjorden og kystlinjen ved Furustrand, og du har enkel tilgang til Vallø småbåthavn – et naturlig utgangspunkt for turer i skjærgården mot Nøtterøy og Tjøme. Den koselige badestranden «Lille Bogen» ligger også nært og passer perfekt for en hurtig dukkert eller kveldsbad.

Området inviterer til flotte tur- og sykkelopplevelser langs kyststien mot populære strender som Ringshaugstranden og Skallevoldstranda, eller sørover mot Husvik. I tilknytning til Vallø båthavn finner du Vallø næringspark med treningssenter, spisested og flere servicetilbud.

Linneveien 17 er velegnet for barnefamilier: Flint idrettsanlegg ligger kun et par minutters gange unna, og både barneskole og ungdomsskole på Presterød er innen rimelig avstand (ca. 1,7 km). Flere barnehager finnes innenfor cirka 1 km. Tolvsrødsenteret ligger i gangavstand (om lag 800 m) og tilbyr dagligvare, spisesteder og post-i-butikk. Litt vestover ligger Meny Tolvsrød og Olsrød Park med trenings- og badeanlegg, apotek og flere butikker.

Tønsberg sentrum er lett tilgjengelig, omtrent 5 km unna, med et bredt tilbud av restauranter, kulturtilbud og gode bussforbindelser. Det går også sykkelsti hele veien inn til byen, noe som gjør pendling eller fritidsaktiviteter praktisk og enkelt.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Tolvsrød barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Fyllpå barnehage (1-5 år) - 18 min gange

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Presterød skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Ringshaug skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min gange

Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) - 4 min kjøring

Sport og trening

Flint Idrettspark - 4 min gange

Ballspill, fotball, friidrett

0.4 km

Slagenhallen - 16 min gange

Aktivitetshall

1.2 km

Pro Gym Vallø - 20 min kjøring

PDL Center Tønsberg - 20 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

**Skolekrets**

Presterød.

**Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1947 og går over 1,5 etasje i tillegg til kjeller.

Bygningen er fundamentert på betongplate eller såle på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av pusset og malt betong, med innforede og kledde vegger i kjellerstuen. Dreneringen er fra byggeåret, antatt utført med tegl- eller betongrør og en utvendig smøremembran på grunnmuren.

Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Veggen mot nord er etterisolert og har vindsperre, luftespalte og musebånd bak den liggende kledningen. De øvrige veggene er også isolert og kledd med liggende kledningsbord, hvorav kledningen på sydveggen og deler av østveggen er av nyere dato.

Takkonstruksjonen er et saltak med plassbygde takstoler i tre og et undertak av taktro. Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein av ukjent alder, med malte vindskier, forkantbord og gesimser i tre. Loftet er isolert med mineralull, og det er lufting i gavltoppene. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt eller lakkert stål.

Etasjeskillerne består av isolerte trebjelkelag tekket med plater eller bord. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike årganger, samt enkelte vinduer med enkelglass fra byggeåret. Hovedytterdøren er av eldre dato med sidefelt i glass, mens døren til kjellernedgangen er en isolert og formpresset dør med glassfelt fra 2014. Terrassedøren i stuen er en malt tredør med 2-lags isolerglass fra 2021.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasse med bord og bjelker av trykkimpregnert tre, fundamentert på støpte fundamenter. Rekkverket er tett med liggende spiler. Ved inngangen er det en overbygget betongtrapp med skifer i trinnene og rekkverk i malt treverk. Overbygget har takstein og panel i himlingen.

En frittstående redskapsbod har gulv av tre på lecablokker, vegger av bindingsverk med liggende kledning, og en saltakkonstruksjon tekket med asfaltshingel. Boden har tredør og trevindu.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på forkantbord mot øst og råte i vindskie mot syd.

Det er ikke etablert oppkant av takpapp bak kledning eller beslag i overgang mellom vegg og tak over kjellernedgang.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler takfotbeslag over kjellernedgang og det mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

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

Det er værslitte kledningsbord mot vest.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble påvist enkelte fukt skjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt.

Det er ingen lufting i nedre del av loft, og ingen luft i kneloft.

Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

- Utvendig > Vinduer - 2

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelisten og noe værslitt treverk. Det er sprekk i glasset i kjellerstuen, og kjellervinduet i gangen er ikke pusset inn. Flere vinduer mangler beslag både over og under.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Kjellerdøren er montert direkte på bunnsvill uten isolasjonslag under, og mangler beslag i nedre del.

Terrassedøren mangler beslag i nedre del.

Ytterdøren er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje, samt den har knust sideglass.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er en knekt skiferstein i hjørne, og løst pusslag på siden av trapp. Værslitt

rekkverk med tilløp til råte.

Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på himling.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

26 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 3.

15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt vektprosent på 27,7% i bunnsvill og isolasjonen var fuktig på bakside mot betong.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

- Innvendig > Innvendige dører

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dører.

Det er noe slitasje på enkelte dører, soveromsdør går i terskel og har løst håndtak.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er registrert krakelering i malingssjikt på himling av trepanel i baderom, samt fuktpåvirkning i taklist i dusjsone.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

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 målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Dusjnise er montert med hel bunnskinne slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke renner til sluk.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

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

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det påvist dampsperre på vegg mot badet, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

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

Avvik: Det er noe løst belegg på enkelte fronter og noe slitt overflate på benkeplate.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Avtrekket fungerte ikke optimalt på befaringen da filteret var tett av matfett.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder på kobberørene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Oppvarming

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Isolasjonen til varmpumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og løst pusslag. Det er registrert avskalling og nedbrytning av puss mot nordvestre hjørne etter fuktpåvirkning over tid.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent. På grunn av denne usikkerheten vurderes tilstanden til TG 2, med økt risiko for redusert restlevetid og behov for fremtidige utskiftninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer - 3

Avvik: Vinduet er værslitt og har råteskader i vannbrett.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Terrasse er noe værslitt og det er råteskader i flere av terrassebordene.

- Innvendig > Pipe og ildsted

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

Det foreligger avvik fra feiervesen etter tilsyn datert 24.05.2019:

For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Teglskorstein har utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Takstige er i dårlig forfatning og ikke godkjent.

Skorstein har dårlige fuger.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: To av trinnene i kjellertrapp har mangelfull innfesting mot vanger, og det registreres svikt i trapp ved tyngde på trinnene.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlige tegn på sviktende drenering i kjeller ved hulltaking i kjellerstue og misfarging i vaskekjeller.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet heller stedvis inn mot grunnmur på vestsiden utenfor vaskekjeller. Det er også registrert forsenkning/grop for vannansamling utenfor kjellerstue.

Manglende bortledning av takvann, sammen med terrengforholdene, medfører ugunstige forhold med økt vannbelastning mot grunnmuren i disse områdene.

Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur.

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

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

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble indikert fukt i vegger.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 8.4.26 av Olav R. Kvilhaug for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Verditakst**

Kr 4 550 000

### **Innhold**

1. etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, trapperom. Delvis overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue og hage.

2. etasje: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og kneloft. Adkomst til loft via luke.

Kjeller: Gang m/trapp, kjellerstue, vaskekjeller, bod 1, bod 2.

Eiendommen inkluderer også en frittstående bod på 13 m<sup>2</sup>.

## Standard

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er flislagt mellom benk og overskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, samt plass for kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad 2. etasje

Badet i 2. etasje er oppgradert i nyere tid, med vindu datert 2006. Rommet har fliser på veggene, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjnische med glassdør. Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk. Ventilasjon består av avtrekk i vegg og tilluft under dør.

### Vaskekjeller

Vaskekjeller fra byggeår med vegger og gulv av betong/mur. Rommet inneholder dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er sluk i plast av nyere dato, lufteventil i vegg og en frakoblet avtrekksvifte.

### Toalettrom

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat, parkett, teppe og flis.

Vegger: Malte panelplater, malt trepanel og tapet.

Himling: Malte/behandlede plater, malt og umalt trepanel.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er i kobber av eldre dato og plastrør (rør i rør) til badet. Rørfordelerskap er plassert i soverom 3 med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør. Det er stakeluger i kjeller. Enkelte avløpsrør av plast er av nyere dato.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter ble montert i vaskekjeller i 2021.
- Oppvarming: Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er en luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2008, termostatstyrt gulvvarme i kjellergang, kjellerstue, kjøkken og bad, samt veggmonterte panelovner.

### **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. I dette tilfellet medfølger komfyr og oppvaskmaskin.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i spisestue
- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2021 i stue.
- Varmtvannsbereder på 194 liter som ble montert i vaskekjeller i 2021.
- Basert på datering av vinduer kan det indikere at veggen er omkledd i 2021.

2014:

- Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014 til kjellernedgang.

2008:

- Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2008.
- Innmat i sikringssskap kan være fra 2008.

2006:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 på bad
- Vinduene på soverommene og kjøkken, samt stuevindu mot syd fra 2006 med utvendig aluminiumsbeslag.
- Badet i 2. etasje fremstår som oppgradert i nyere tid. Vindu er datert 2006, noe som kan indikere tidspunkt for oppgradering.

2002:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2002 i kjeller

1992:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue mot øst
- Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hall.

1981:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom

### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass.

### **Radonmåling**

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.

### **Diverse**

- Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.
- Nøkler kan være på avveie og kjøper må ta høyde for å bytte låsesystemer.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer en luft-til-luft varmepumpe i stuen, termostatstyrt gulvvarme i kjellergang, kjellerstue, kjøkken og bad, samt veggmonterte panelovner.

Det ble ved tilsyn av fyring fyringsanlegget 21.5.2019 avdekket avvik. Avviksrapporten er i sin helhet inntatt i salgsoppgavens vedlegg.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 550 000

### Omkostninger kjøper

4 550 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

115 140 (Omkostninger totalt)

---

4 665 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 312 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Tilsyn og feiegebyr uten mva.: kr 501,00

Standard renovasjon: kr 3688,00

Vanngebyr bolig 71-300m<sup>2</sup>: kr 4441,30

Fastledd vann: kr 1562,85

Avløpsgebyr bolig 71-300m<sup>2</sup>: kr 6311,20

Fastledd avløp: kr 2807,15

### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 140, bruksnummer 399 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:

3905/140/399:

25.10.1948 - Dokumentnr: 3550 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet har ikke latt seg innhente hos kartverket/digitalarkivet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje:

Det er tegnet kott der det i dag er toalettrom, samt kott i enden av entré der det i dag er utvidet entré. Døråpning mellom hall og kjøkken er lukket. Inngangsparti til kjeller er etablert, men ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Terrassen er utvidet i forhold til tegninger.

2. etasje:

Toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad.

Kjeller:

Det er tegnet inn vedbod der det i dag er innredet kjellerstue. Det foreligger ikke opplysninger om at utførte tiltak er søkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Dette gjelder blant annet etablering av kjellernedgang, bruksendringer og øvrige bygningsmessige endringer.

Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/kott) til hoveddel (f.eks. toalettrom, kjellerstue, entré mv.) er søknadspliktig.

Avvikene nevnt over anses derfor som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst skjer via offentlig vei.

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

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område og følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, ikrafttredelse 3.4.2024. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, og hensynssone for Ras- og skredfare.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

## **Overtakelse**

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

### **Ansvarlig megler**

André Norrøne Volla  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[andre.norrone.volla@aktiv.no](mailto:andre.norrone.volla@aktiv.no)  
Tlf: 480 07 311

### **Oppdragstaker**

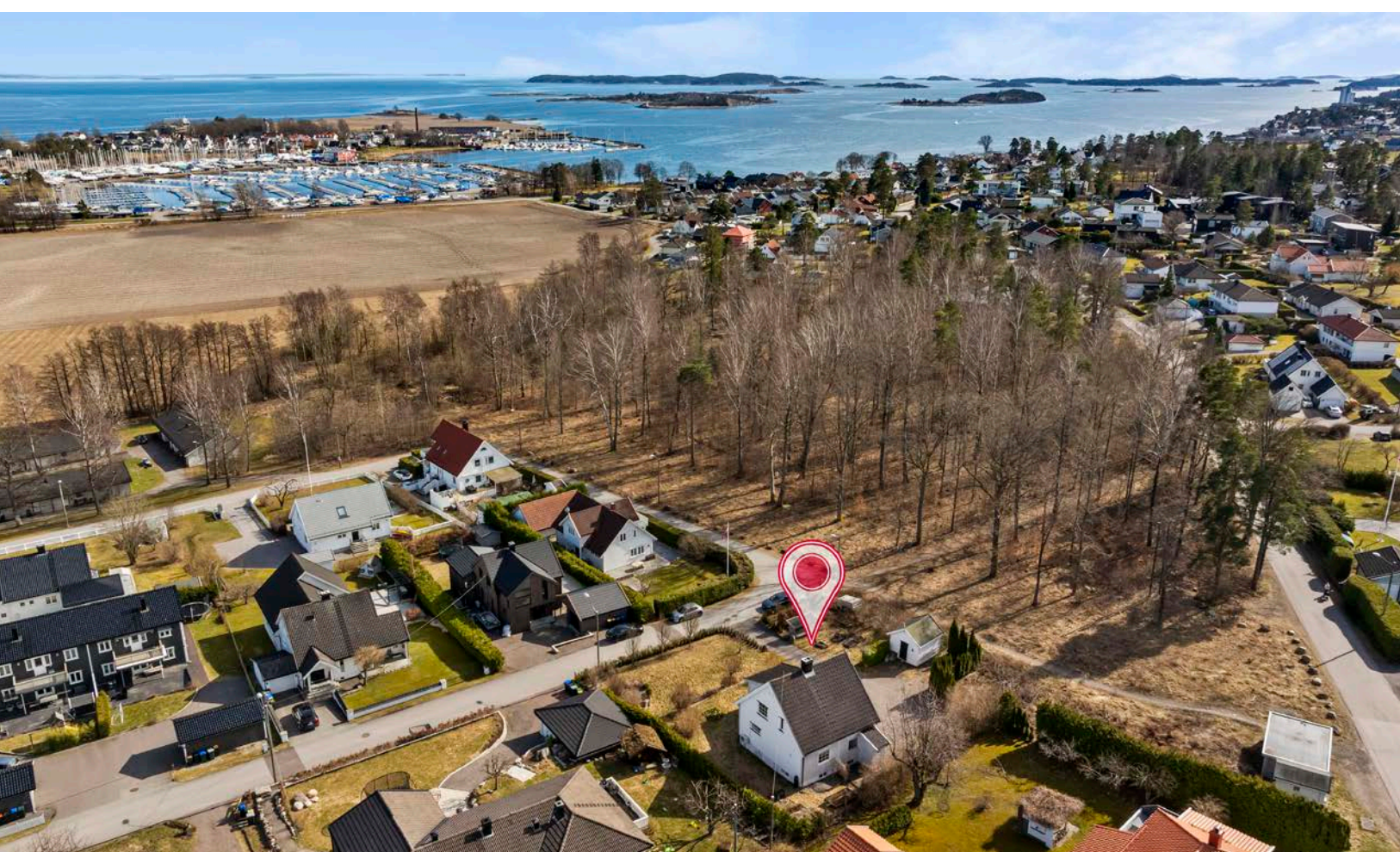
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

### **Salgsoppgavedato**

17.04.2026











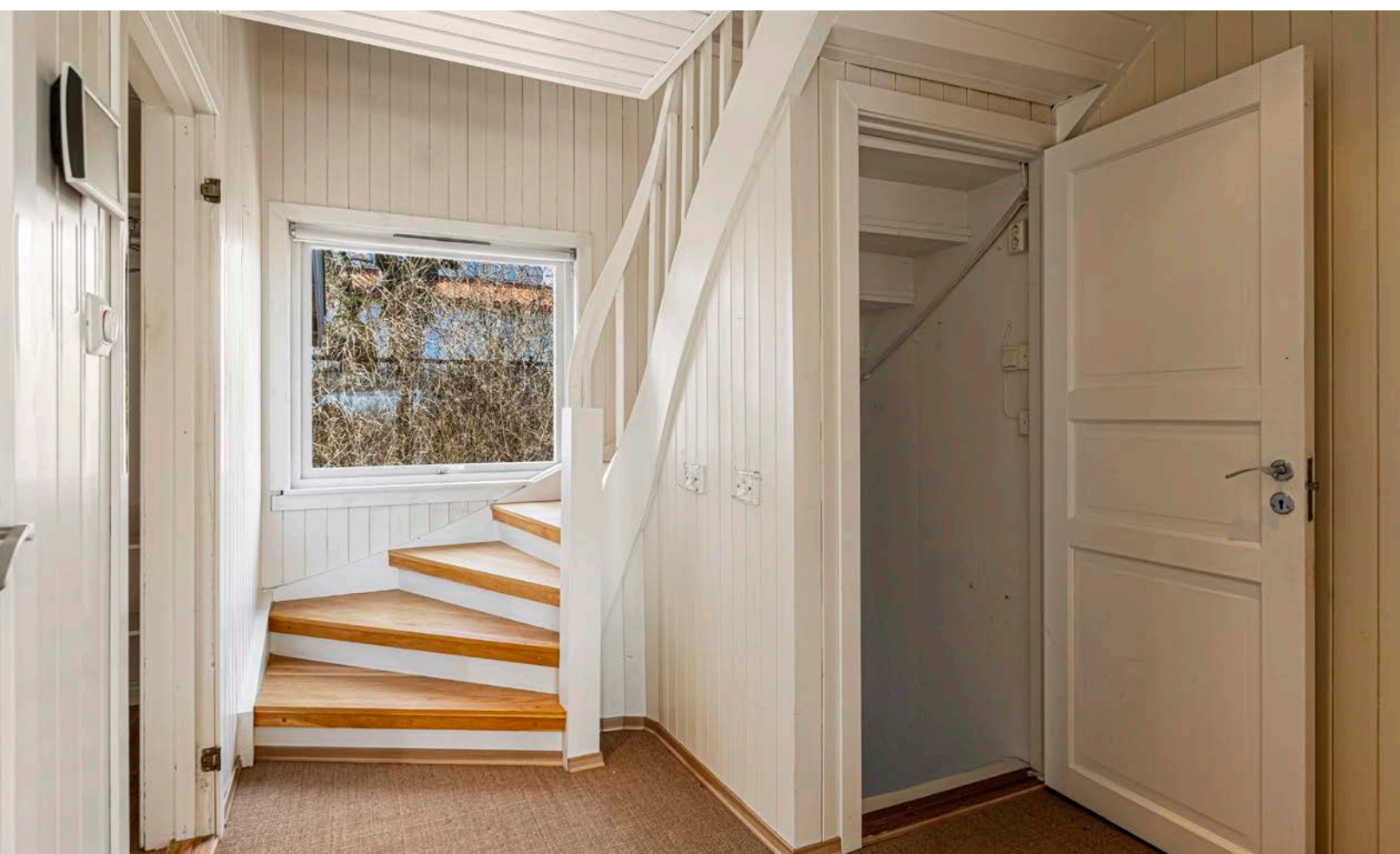












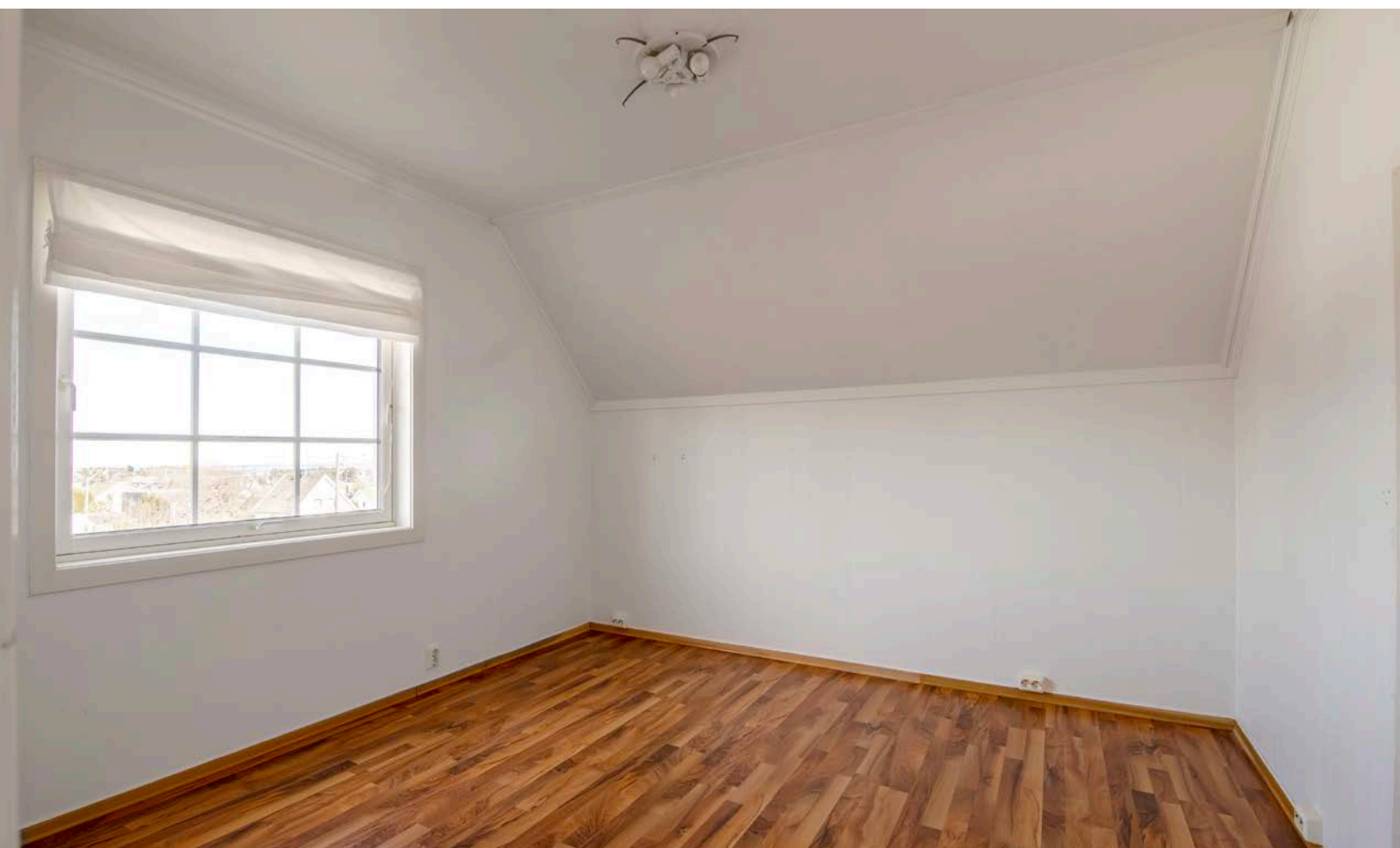






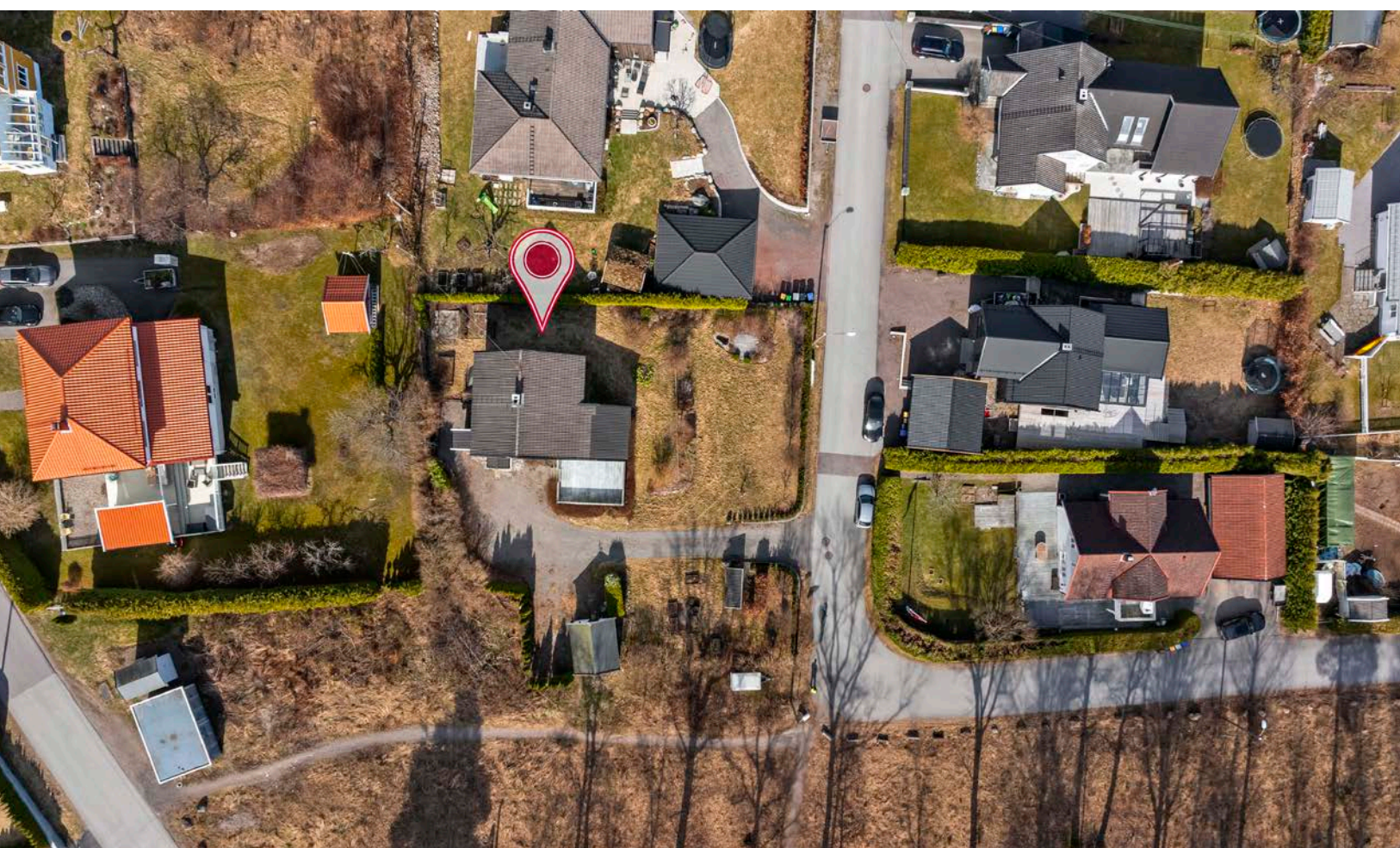




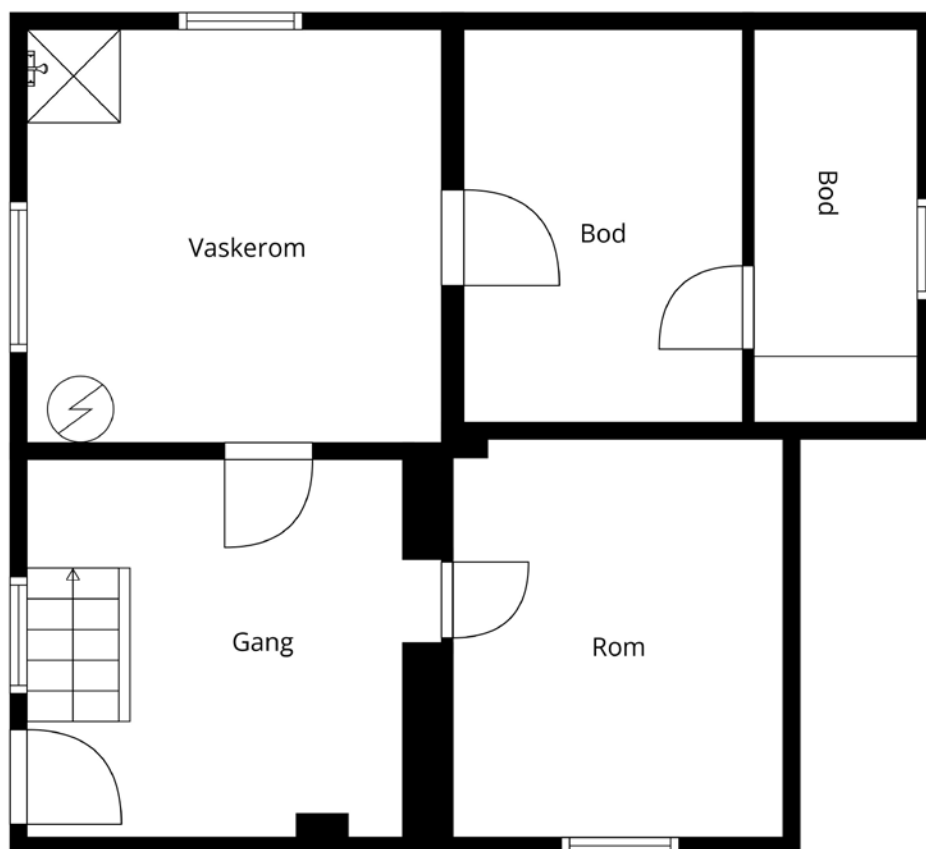








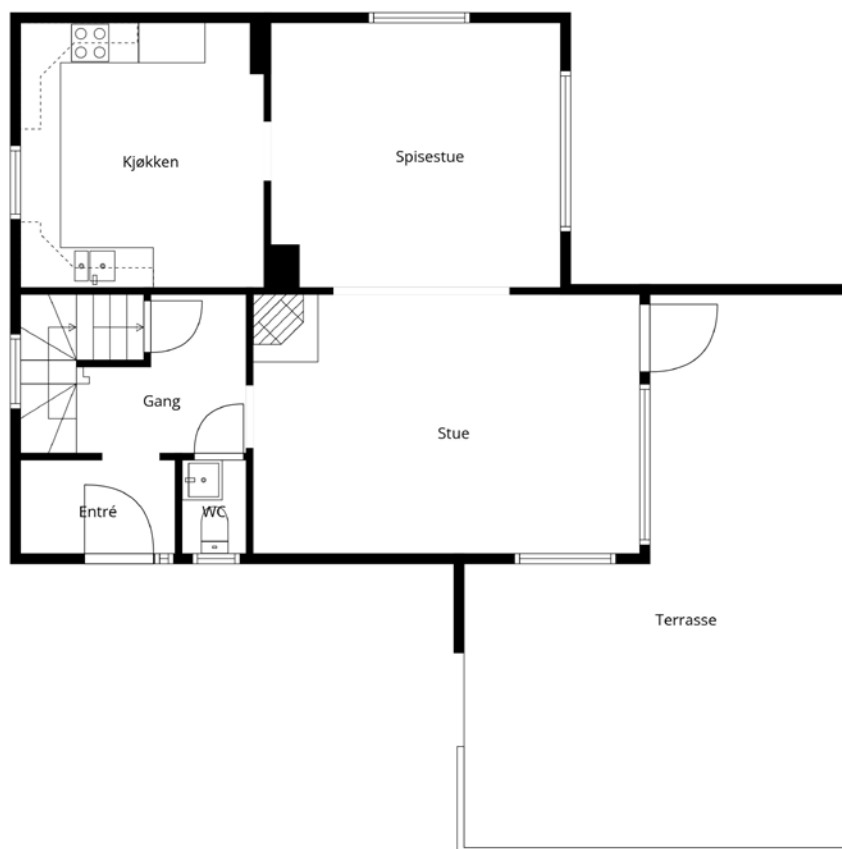
# Plantegning



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.

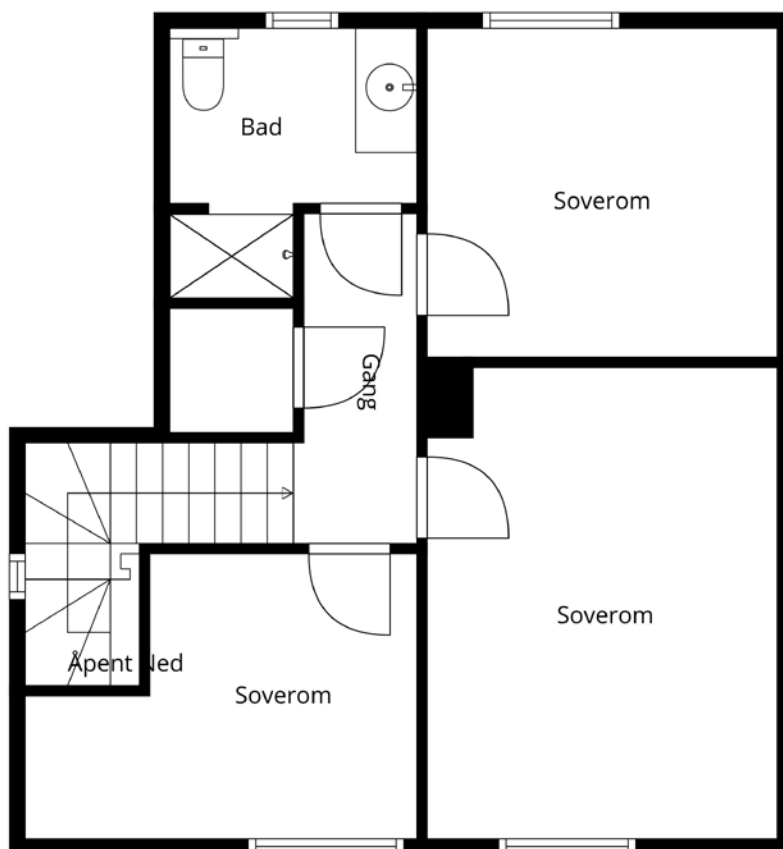
# Plantegning



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.

# Plantegning



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.

# Plantegning



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.

# Vedlegg



Tønsberg kommune

## Matrikkelkart

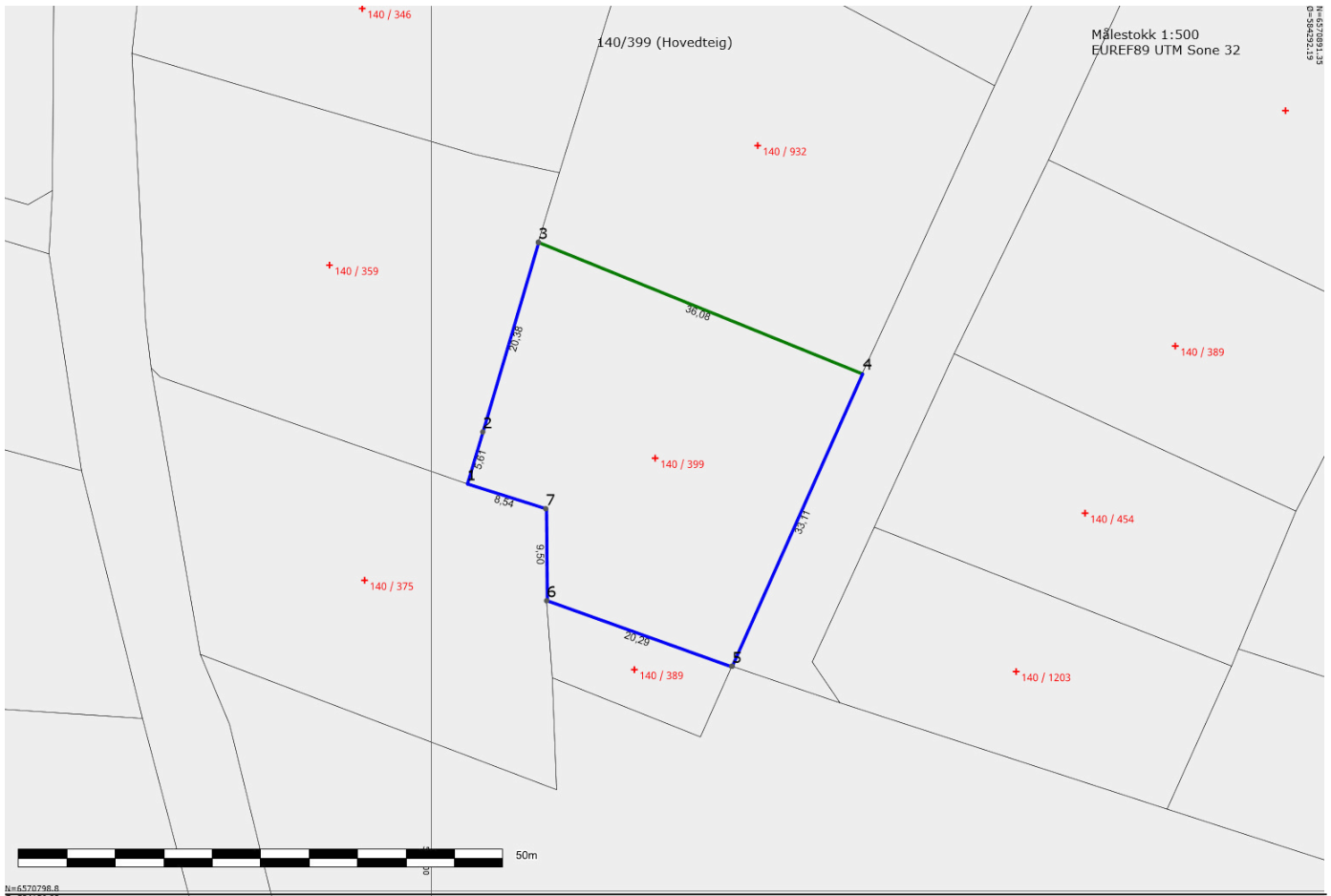
### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3905 - Tønsberg kommune | 140 | 399 | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





N:\6570736.0  
 23.03.2026 19:25:24

Side 3 av 4

## Areal og koordinater

Areal: 1055,70

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6570844,66 Øst: 584223,14

### Ytre avgrensning

| Løpenr | Grensepunkt/Grenselinje |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                                | Målemetode                                  | Nøyaktighet | Radius |
|--------|-------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|---|-------------|--------|
|        | Nord                    | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype                |   |             |        |
| 1      | 6570842,03              | 584203,68 | Ikke spesifisert                  | Ukjent                         | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36          |        |
|        |                         |           | 5,61                              | Ikke hjelpelinje               | Transparent film - god kvalitet             | 36          |        |
| 2      | 6570847,39              | 584205,34 | Ikke spesifisert                  | Ukjent                         | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36          |        |
|        |                         |           | 20,38                             | Ikke hjelpelinje               | Transparent film - god kvalitet             | 36          |        |
| 3      | 6570866,95              | 584211,07 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                              | 13          |        |
|        |                         |           | 36,08                             | Ikke hjelpelinje               |   | 13          |        |
| 4      | 6570853,45              | 584244,53 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                              | 13          |        |
|        |                         |           | 33,11                             | Ikke hjelpelinje               |   | 36          |        |
| 5      | 6570823,20              | 584231,06 | Ikke spesifisert                  | Ukjent                         | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36          |        |
|        |                         |           | 20,29                             | Ikke hjelpelinje               | Transparent film - god kvalitet             | 36          |        |
| 6      | 6570829,97              | 584211,93 | Ikke spesifisert                  | Ukjent                         | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36          |        |
|        |                         |           | 9,50                              | Ikke hjelpelinje               | Transparent film - god kvalitet             | 36          |        |
| 7      | 6570839,47              | 584211,83 | Ikke spesifisert                  | Ukjent                         | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 36          |        |
|        |                         |           | 8,54                              | Ikke hjelpelinje               | Transparent film - god kvalitet             | 36          |        |



Tønsberg  
kommune

## Kommuneplan

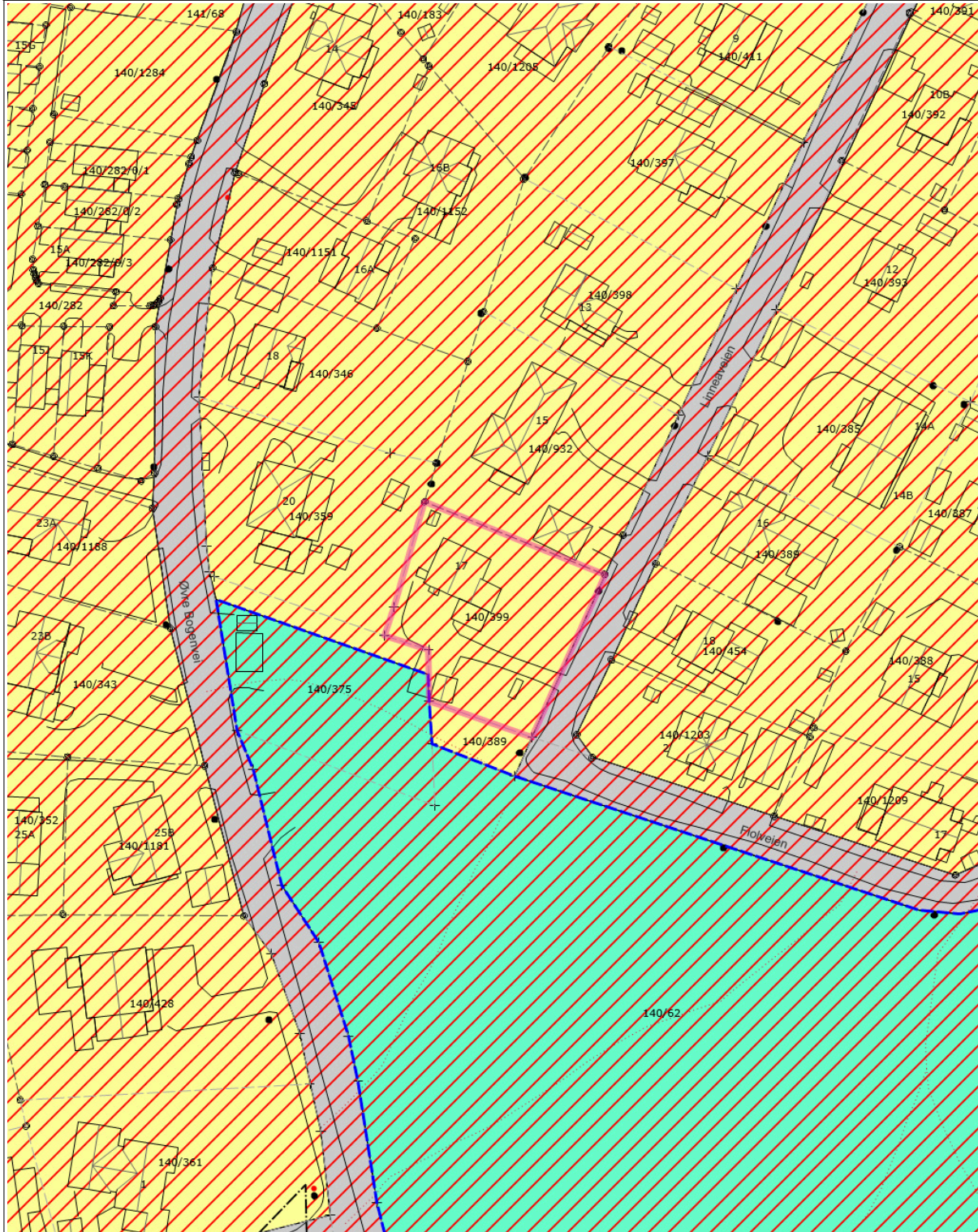
Eiendom: Gnr: 140 Bnr: 399 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Linneaveien 17  
3154 TOLVSRØD





























Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|   |                             |   |                               |   |                             |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Langsiktig utviklingsgrense |  | Nøyaktig eiendomsgrense       |  | Anslått eiendomsgrense      |
|  | Nøyaktig grensepunkt        |  | Anslått grensepunkt           |   | Matrikkelnummer.            |
|   | MatrikkelnummermedSnr.      |  | Gatelys (belysningspunkt)     |  | Mast                        |
|  | Skap                        |  | Bygningsdelelinje             |  | Bygningslinje               |
|  | Bygningsavgrensning tiltak  |  | Mønelinje                     |  | Takkant                     |
|  | Takoverbyggkant             |  | Taksprang                     |  | Trapp inntill bygg          |
|  | Veranda                     |  | Annet vegareal avgrensning    |  | Vegdekkekant                |
|  | Sti                         |   | Husnummer                     |   | Husnummer med bokstav       |
|   | Kommunalveg gatenavn .      |   | Privatveg gatenavn .          |  | Grense for arealformål      |
|  | Grense for faresoner        |  | Ras- og skredfare             |  | Boligbebyggelse - Nåværende |
|  | Veg - Nåværende             |  | Blå/grønnstruktur - Nåværende |  | KpOmråde gjeldende          |
|  | Høydekurve                  |   |                               |   |                             |



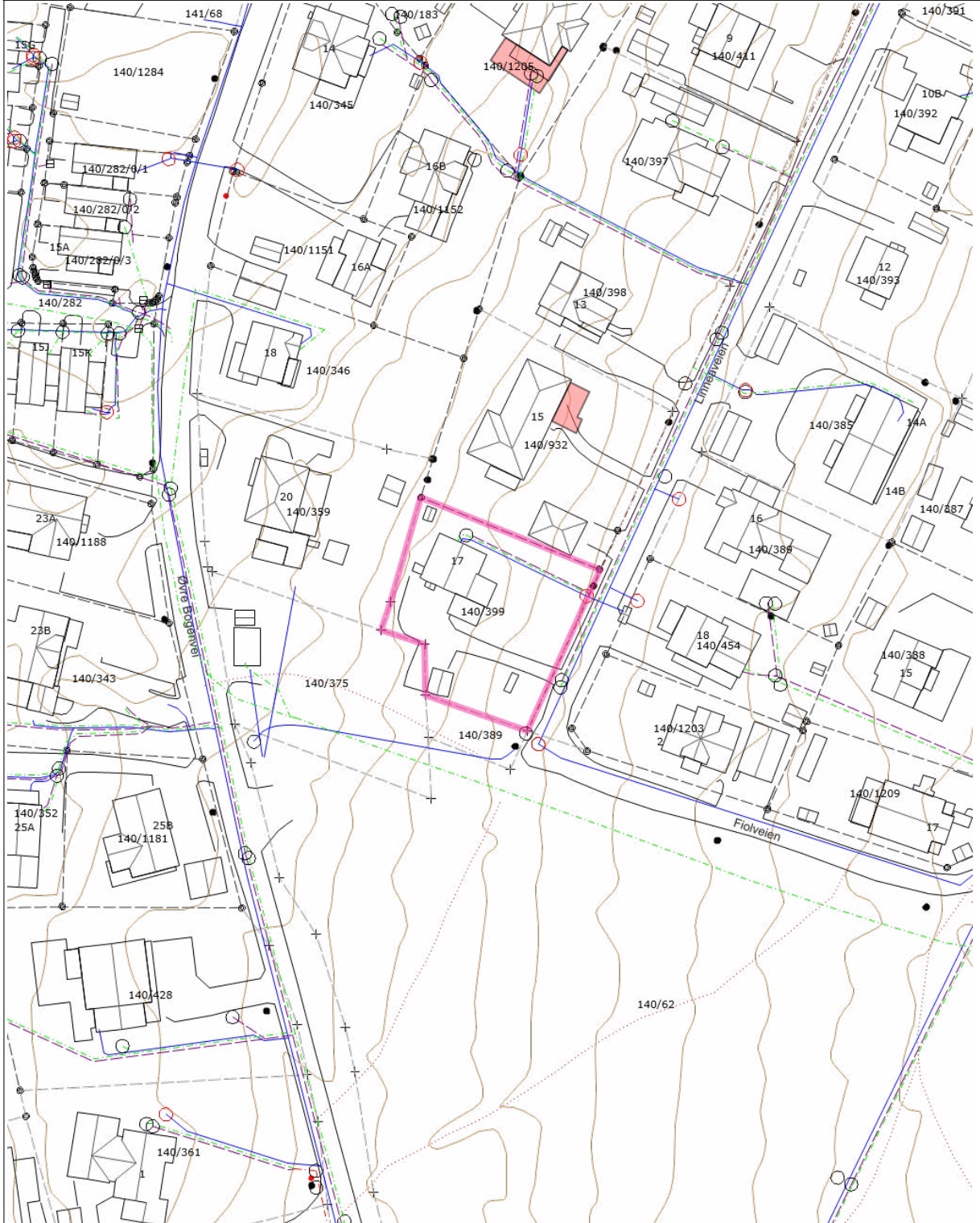
Tønsberg  
kommune

## Oversiktskart med VA





























|             |                                 |          |        |        |
|-------------|---------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 140                        | Bnr: 399 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Linneaveien 17<br>3154 TOLVSRØD |          |        |        |
| Annen info: |                                 |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|  |   |  |
|--|---|--|
|  Brannventil                    |  Kran                      |  Kum - annen eier           |
|  Sandfangskum                   |  Sluk                      |  Avløp felles               |
|  Drensledning                   |  Overvannsledning          |  Spillvannsledning          |
|  Vannledning uten Vestfold vann |  Nøyaktig eiendomsgrense   |  Anslått eiendomsgrense     |
|  Nøyaktig grensepunkt           |  Anslått grensepunkt       | Matrikelnummer.  |
| MatrikelnummermedSnr.  |  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast                       |
|  Skap                           |  Bygningsdelelinje         |  Bygningslinje              |
|  Bygningsavgrensning tiltak     |  Mønelinje                 |  Takkant                    |
|  Takoverbyggkant                |  Taksprang                 |  Trapp inntill bygg         |
|  Veranda                        |  Godkjente byggetiltak     |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant                   |  Sti                       | Husnummer  |
| Husnummer med bokstav  | Kommunalveg gatenavn .  | Privatveg gatenavn .   |
|  Høydekurve                     |   |  |



Vår dato: 24.05.2019

Ådne Grønvik  
Linneaveien 17  
3154 TOLVSRØD

## LINNEAVEIEN 17 - 0140/0399 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.05.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Ådne Grønvik  
For VIB: Jonas Skjelstad

### Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

### Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

### Definisjoner

#### Avvik

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

**Postadresse:**  
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr.: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse:**  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

Tønsberg brannstasjon    Ollebukta 6, Tønsberg  
Nøtterøy brannstasjon    Kirkeveien 222, Borgheim  
Kopstad brannstasjon    Nykirke

### Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

### Beskrivelse av avvik

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

### **Gradering av avvik**

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

### **Graderingskriterier av avvik.**

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

### Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

#### **Gradering 2**

##### **Avvik 1**

Beskrivelse av avviket

Kjeller

Sotluken er defekt. (knekt hengsle)

##### **Avvik 2**

Beskrivelse av avviket

Kjeller

Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

##### **Avvik 3**

Beskrivelse av avviket

Kjeller

Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

##### **Avvik 4**

Beskrivelse av avviket

Kjeller

Teglskorsteinen har for liten avstand til brennbart materiale. Det står vegger med brennbart materiale mot 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

**Avvik 5**

Beskrivelse av avviket

Tak

Takstigen er i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.

**Avvik 6**

Beskrivelse av avviket

Skorstein har dårlige fuger, og må settes i godkjent stand.

**Tilbakemelding**

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no), eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

**Andre forhold**

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

**Forhold:**

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjelstad  
Feiersvenn

Mona Larsen  
Feiermester

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*



# Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 23.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

|                   |                               |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3905                          | <b>Gårdsnr.</b> | 140 | <b>Bruksnr.</b> | 399 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                   | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|--|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Tilsyn og feiegebyr uten mva.          | 0%  | 1 stk.   | 501.00     | 1/1   | 0 %        | 501,00 kr           | 125,25 kr          |
| Standard renovasjon                    | 25% | 1 stk.   | 3688.00    | 1/1   | 0 %        | 3 688,00 kr         | 922,00 kr          |
| Vanngebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>   | 15% | 1 stk.   | 4441.30    | 1/1   | 0 %        | 4 441,30 kr         | 1 110,32 kr        |
| Fastledd vann                          | 15% | 1 stk.   | 1562.85    | 1/1   | 0 %        | 1 562,85 kr         | 390,71 kr          |
| Avløpsgebyr bolig 71-300m <sup>2</sup> | 15% | 1 stk.   | 6311.20    | 1/1   | 0 %        | 6 311,20 kr         | 1 577,80 kr        |
| Fastledd avløp                         | 15% | 1 stk.   | 2807.15    | 1/1   | 0 %        | 2 807,15 kr         | 701,79 kr          |
|  |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>19 311,50 kr</b> | <b>4 827,87 kr</b> |

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bod

 Linneaveien 17 , 3154 TOLVSRØD

 TØNSBERG kommune

 gnr. 140, bnr. 399

## Markedsverdi

### 4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1765

Referansenummer: LF4714

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852

Medansvarlig

*Jan-Erik Mikarlsen*

Jan-Erik Mikarlsen  
Intern Takstingeniør  
jan-erik@drammentakst.no  
901 94 501



Drammen[Takstsenster]  
Ge | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"De eiendomstakster"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje og kjeller, oppført i 1947.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder. Det er utført enkelte oppgraderinger og utskiftninger over tid, herunder utskifting av flere vinduer i ulike perioder, samt oppgraderinger av enkelte overflater og tekniske installasjoner. Det er påvist flere forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Dette gjelder blant annet sviktende drenering, terrengforhold, vaskekjeller, pipe, innvendig trapp i kjeller, terrasse og vannbrett på ett vindu.

Flere bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gjelder blant annet taktekking og undertak, nedløp og beslag, flere vinduer og dører, samt vann og avløpsinstallasjoner både innvendig og utvendig. Disse forholdene innebærer økt risiko for svikt og behov for vedlikehold, utskifting eller oppgraderinger på sikt.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder.

Det er malte vindskier, forkantbord og gesimser av tre.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål av ukjent alder.

Yttervegger over grunnmur mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene fremstår som etterisolert, med vindspærre og utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er nyere kledningsbord på sydveggen og deler av østveggen.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting i toppen av gavler.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i spisestue og 2006 på bad.

Vinduene på soverommene og kjøkken, samt stuevindu mot syd fra 2006 med utvendig aluminiumsbeslag.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, 1992 i stue mot øst, 2002 i kjeller, samt enkelglass fra byggeår i bad og vaskekjeller.

Ytterdør med sidefelt av glass av eldre dato.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014 til kjellernedgang.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2021 i stue.

Delvis overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter.

Tettliggende rekkverk og liggende spilerekker.

Overbygget utvendig betongtrapp med skifer i trinn.

Rekkverk av malt treverk på hver side på topp av trapp.

Overbygget med dobbelkrummet takstein, og med himling av malt trepanel med innfelte downlights.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis.

Vegger har malte panelplater, malt trepanel og tapet.

Tak har malte/behandlede plater, malt og umalt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnstans av støpejern, ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue og feiluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.

Vegger av betong og innforede isolerte vegger med tapetserte plater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 2. etasje fremstår som oppgradert i nyere tid. Vindu er datert 2006, noe som kan indikere tidspunkt for oppgradering.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil,

vegghengt toalett og dusjnise med glassdør.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak dusjsone og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskekjeller fra byggeår og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Sluk i plast av nyere dato.

Inneholder dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vegger og gulv av betong/mur.

Lufteventil i vegg, samt frakoblet avtrekksvifte.

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

Det ble indikert fukt i vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøp/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber av eldre dato, og plastrør (rør i rør) til badet, og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i soverom 3 med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Stoppekran plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Stakeluker i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentilener i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2008.

Termostatstyrt gulvvarme i kjellergang, kjellerstue, kjøkken og bad.

Veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereider på 194 liter som ble montert i vaskekjeller i 2021.

Sikringssskap er plassert bod i 2. etasje.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt. Innforede og kledde vegger i kjellerstue.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Tomten er tilnærmet flat og svakt hellende terreng rundt bygningsmassen.

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 189 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 189 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 550 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

1. etasje:

Det er tegnet kott der det i dag er toalettrom, samt kott i enden av entré der det i dag er utvidet entré. Døråpning mellom hall og kjøkken er lukket.

Inngangsparti til kjeller er etablert, men ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Terrassen er utvidet i forhold til tegninger.

2. etasje:

Toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad.

Kjeller:

Det er tegnet inn vedbod der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at utførte tiltak er søkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Dette gjelder blant annet etablering av kjellernedgang, bruksendringer og øvrige bygningsmessige endringer.

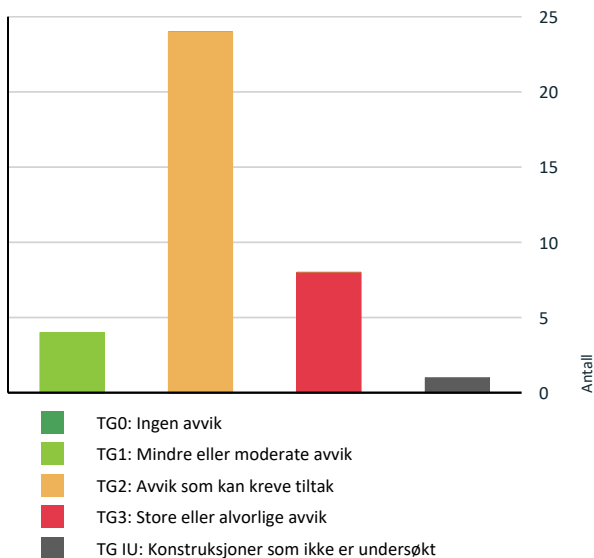
Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/kott) til hoveddel (f.eks. toalettrom, kjellerstue, entré mv.) er søknadspliktig.

### Bod

• Det foreligger ikke tegninger

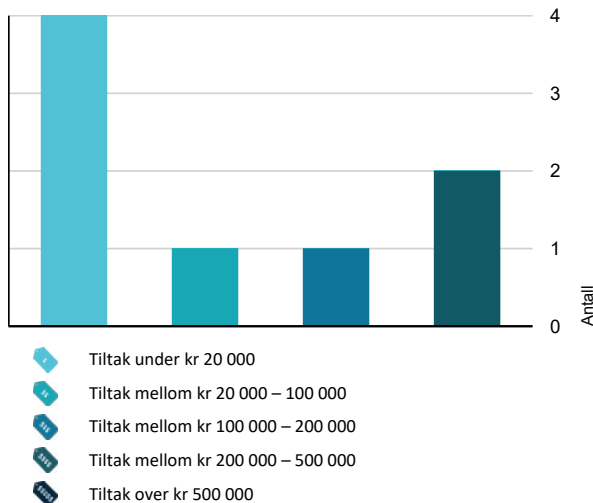
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et tvangssalg/dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og det er ikke gitt noen form for eierinformasjonen på boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er værslitt og har råteskader i vannbrett.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrasse er noe værslitt og det er råteskader i flere av terrassebordene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger avvik fra feiervesen etter tilsyn datert 24.05.2019:

For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Teglskorstein har utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Takstige er i dårlig forfatning og ikke godkjent. Skorstein har dårlige fuger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### ! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

To av trinnene i kjellertrapp har mangelfull innfesting mot vanger, og det registreres svikt i trapp ved tyngde på trinnene.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlige tegn på sviktende drenering i kjeller ved hulltaking i kjellerstue og misfarging i vaskekjeller.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

##### ! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget heller stedvis inn mot grunnmur på vestsiden utenfor vaskekjeller. Det er også registrert forsenkning/grop for vannansamling utenfor kjellerstue.  
Manglende bortledning av takvann, sammen med terrengforholdene, medfører ugunstige forhold med økt vannbelastning mot grunnmuren i disse områdene.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på forkantbord mot øst og råte i vindskie mot syd.  
Det er ikke etablert oppkant av takpapp bak kledning eller beslag i overgang mellom vegg og tak over kjellernedgang.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takfotbeslag over kjellernedgang og det mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

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

Det er værslitte kledningsbord mot vest.

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

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble påvist enkelte fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt.

Det er ingen lufting i nedre del av loft, og ingen luft i kneloft.

Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Det er sprekke i glasset i kjellerstuen, og kjellervinduet i gangen er ikke pusset inn. Flere vinduer mangler beslag både over og under.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kjellerdøren er montert direkte på bunnsvill uten isolasjonslag under, og mangler beslag i nedre del.

Terrassedøren mangler beslag i nedre del.  
Ytterdøren er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje, samt den har knust sideglass.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er en knekt skiferstein i hjørne, og løst pusslag på siden av trapp. Værslitt rekkverk med tilløp til råte. Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på himling.

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

Overflater har en del slitasegrad utover det en kan forvente.

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

26 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 3.

15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt vektprosent på 27,7 % i bunnsvill og isolasjonen var fuktig på baksida mot betong. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dører. Det er noe slitasje på enkelte dører, soveromsdør går i terskel og har løst håndtak.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder på kobberørene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Isolasjonen til varmpumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

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

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

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

Det er avvik:

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og løst pusslag. Det er registrert avskalling og nedbrytning av puss mot nordvestre hjørne etter fuktpåvirkning over tid.

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

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

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent. På grunn av denne usikkerheten vurderes tilstanden til TG 2, med økt risiko for redusert restlevetid og behov for fremtidige utskiftninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er noe løst belegg på enkelte fronter og noe slitt overflate på benkeplate.

## ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket fungerte ikke optimalt på befaringen da filteret var tett av matfett.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert krakelering i malingssjikt på himling av trepanel i baderom, samt fuktpåvirkning i taklist i dusjsone.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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 målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Dusjnise er montert med hel bunnskinne slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke renner til sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det påvist dampsperre på vegg mot badet, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 70 - 83 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangspartiet.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 - 92 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere i 2. etasje.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1947

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder.  
Det er malte vindskier, forkantbord og gesimsler av tre.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på forkantbord mot øst og råte i vindskie mot syd.  
Det er ikke etablert oppkant av takpapp bak kledning eller beslag i overgang mellom vegg og tak over kjellernedgang.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig på hovedtaket. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Råteskadet vindskie bør skiftes ut og forkantbord bør rengjøres og overflatebehandles.

Det bør etableres korrekt oppkant og beslag i overgang vegg/tak for å sikre tilfredsstillende tetting. Manglende løsning medfører økt risiko for vanninntrengning, med fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Ingen oppkant bak kledning eller beslag.



Eldre type takpapp.



Råte i vindskie.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål av ukjent alder. To av nedløpsrørene er av nyere dato, samt israfter på overbygget terrasse.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takfotbeslag over kjellernedgang og det mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Konsekvens/tiltak

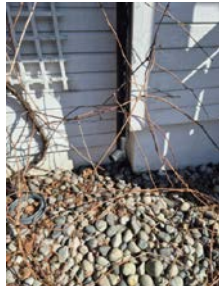
- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å redusere fuktbelastning på grunnmur og kjeller.

Takfotbeslag bør monteres over kjellernedgang, og takrenne bør etableres i enden av overbygget terrasse for å hindre vanninntrengning og skader på konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer. Tiltak og utskifting bør påregnes med tiden. Det er naturlig å skifte dette samtidig som ny takteking.

# Tilstandsrapport



Ingen bortledning av takvann fra grunnmur.



Mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.



Mangler takfotbeslag over kjellernedgang.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggen fremstår som etterisolert, med vindsperre og utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Basert på datering av vinduer kan det indikere at veggen er omkledd i 2021.

Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

## TG 2 Veggkonstruksjon - 2

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er nyere kledningsbord på sydveggen og deler av østveggen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er værslitte kledningsbord mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

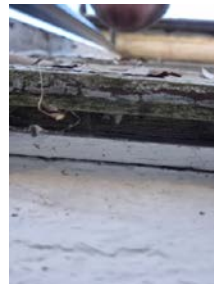
Deler av kledningen er av en slik alder og tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting på de veggene med nyere kledning, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport



Slitt kledning.



Ingen lufting i nedre del.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.  
Undertak av bærende og avstivende taktro.  
Adkomst via innvendig luke i gang.  
Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting i toppen av gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble påvist enkelte fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt.  
Det er ingen lufting i nedre del av loft, og ingen luft i kneloft.  
Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.  
Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer, samt nedfellbar stige for lettere tilkomst.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.  
Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.



Muselort rundt pipe.



Ingen lufting.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i spisestue og 2006 på bad.  
Vinduene på soverommene og kjøkken, samt stuevindu mot syd fra 2006 med utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, 1992 i stue mot øst, 2002 i kjeller, samt enkelglass fra byggeår i bod og vaskekjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Det er sprekk i glasset i kjellerstuen, og kjellervinduet i gangen er ikke pusset inn. Flere vinduer mangler beslag både over og under.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Ikke pusset inn vindu.



Sprekk i glas, og ingen beslag i bunn.



Værslitt vannbrett uten beslag.

## TG 3 Vinduer - 3

### Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hall.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er værslitt og har råteskader i vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduet og vannbrettet må skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskader i vannbrett.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med sidefelt av glass av eldre dato.  
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014 til kjellernedgang.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2021 i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kjellerdøren er montert direkte på bunnsvill uten isolasjonslag under, og mangler beslag i nedre del.  
Terrassedøren mangler beslag i nedre del.  
Ytterdøren er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje, samt den har knust sideglass.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i nedre del av kjellerdør og terrassedør for å beskytte mot vanninntrenging og råteskader, samt isolere rundt kjellerdør for å unngå kald trekk.

Ytterdør med knust sideglass bør skiftes for å ivareta sikkerhet, energieffektivitet og hindre ytterligere skade.

# Tilstandsrapport



Kjellerdør har ingen beslag i nedre del.



Terrassedør har ingen beslag i nedre del.



Slitt ytterdør med knust sideglass.

## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på støpte fundamenter. Tettliggende rekkverk og liggende spilerekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrasse er noe værslitt og det er råteskader i flere av terrassebordene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebord med råteskader bør skiftes ut, og øvrige værslitte deler bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskadet terrassebord.

## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Overbygget utvendig betongtrapp med skifer i trinn. Rekkverk av malt treverk på hver side på topp av trapp.

# Tilstandsrapport

Overbygget med dobbelkrummet takstein, og med himling av malt trepanel med innfelte downlights.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en knekt skiferstein i hjørne, og løst pusslag på siden av trapp. Værslitt rekkverk med tilløp til råte.  
Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på himling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet skiferstein bør skiftes ut og løst puss utbedres for å hindre videre nedbrytning. Rekkverk bør vedlikeholdes/overflatebehandles og råteskadet treverk skiftes ut for å hindre videre råteutvikling.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen over inngangspartiet for å avklare årsak til misfarging.  
Misfarging og sopp-/muggdannelse på himling bør rengjøres og overflatebehandles.



Misfarging av himling.



Løst puss og knekt skifer.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis.  
Vegger har malte panelplater, malt trepanel og tapet.  
Tak har malte/behandlede plater, malt og umalt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

#### Vurdering av avvik:

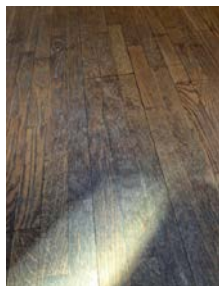
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere overflater har behov for vedlikehold og utskifting, Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

# Tilstandsrapport



Slitt gulv i entré.



Misfarget gulv i spisestue.



Sprekk i himling på soverom 2.



Krakelering av flere vindusforinger.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etasje, samt soverom 1 og 3 i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

26 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 3.  
15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue og feieluke på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger avvik fra feiervesen etter tilsyn datert 24.05.2019:  
For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Teglskorstein har utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Takstige er i dårlig forfatning og ikke godkjent.

Skorstein har dårlige fuger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene innebærer økt risiko for brann og redusert funksjon av fyringsanlegget. Forholdene må utbedres i henhold til gjeldende krav. Det bør også vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

Kostnadsestimat gjelder for rehabilitering av pipe med stålrør og utbedre avvikene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.  
Vegger av betong og innforede isolerte vegger med tapetserte plater.  
Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt vektprosent på 27,7 % i bunnsvill og isolasjonen var fuktig på baksida mot betong. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.  
Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



## TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To av trinnene i kjellertrapp har mangelfull innfesting mot vanger, og det registreres svikt i trapp ved tyngde på trinnene.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene med mangelfull innfesting bør sikres og festes korrekt til vangerne for å unngå ytterligere bevegelse og redusere risikoen for personskaade ved bruk av trappen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 🔧 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dører.  
Det er noe slitasje på enkelte dører, soveromsdør går i terskel og har løst håndtak.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dører over tid.



VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i 2. etasje fremstår som oppgradert i nyere tid. Vindu er datert 2006, noe som kan indikere tidspunkt for oppgradering. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelsen, og eksakt tidspunkt for renovering er ukjent. For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010 til grunn.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert krakelering i malingssjikt på himling av trepanel i badrom, samt fuktpåvirkning i taklist i dusjsone.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trepanel bør skrapes og overflatebehandles med våtromsmaling. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt fuktopptak i treverket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### 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 målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Dusjnisje er montert med hel bunnskinne slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke renner til sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone ikke ledes tilfredsstillende til sluk, noe som kan gi stående vann på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet ved lekkasje. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk fra hele våtrommet.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som medfører økt risiko for svikt i membran med påfølgende lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse, eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om membran er tilstede og korrekt utført. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt fuktsikringen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, vegghegt toalett og dusjnisje med glassdør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen drensspalte under toalett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak dusjsone og det er påvist avvik i hulltakingen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det påvist dampsperre på vegg mot badet, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plast/dampsperre på vegger mot våtrom bør fjernes for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse som følge av feil utførelse. Feil plassering av dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader på bygningsdeler og redusert inneliv.



Dampsperre på vegg, noe som er en feil utførelse.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Sluk i plast av nyere dato.

Inneholder dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vegger og gulv av betong/mur.

Lufteventil i vegg, samt frakoblet avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEKJELLER

### **TG 1U** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det ble indikert fukt i vegger.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøl/fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løst belegg på enkelte fronter og noe slitt overflate på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst belegg og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avtrekket fungerte ikke optimalt på befaringen da filteret var tett av matfett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter bør rengjøres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende avtrekk for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt tak.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftspalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør er i kobber av eldre dato, og plastrør (rør i rør) til badet, og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i soverom 3 med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.  
Stoppekran plassert i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.  
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder på kobberrørene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger bør merkes. Manglende sprutsikring kan føre til vannskader ved lekkasje, og manglende merking av rørkursene kan vanskeliggjøre feilsøking og vedlikehold, noe som øker risikoen for feil håndtering ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Stakeluker i kjeller.

Enkelte avløpsrør av plast er av nyere dato, men alderen er ukjent.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



Eldre soilrør.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

## TG 2 Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2008.  
Termostatstyrt gulvvarme i kjellergang, kjellerstue, kjøkken og bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.  
Det bør byttes til ny isolasjon rundt rør.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.



Ødelagt isolasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter som ble montert i vaskekjeller i 2021.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

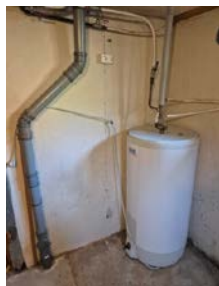
Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for elektriske feil eller brannfare.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap er plassert bod i 2. etasje.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent. Innmat i sikringskap kan være fra 2008.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

### Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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 **Grunnet ledning og stikkontakt som ikke er tilstrekkelig festet, utett sikringskap, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringskap.



Ledning som ikke er tilstrekkelig festet.



Utett sikringskap.



Løst stikkontakt på soverom 1.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.  
Begrenset kontrollmulighet.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlige tegn på sviktende drenering i kjeller ved hulltaking i kjellerstue og misfarging i vaskekjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det etableres utvendig fuksikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Manglende fuksikring kan føre til videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Tegn på sviktende drenering.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt. Innforede og kledde vegger i kjellerstue. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og løst pusslag. Det er registrert avskalling og nedbrytning av puss mot nordvestre hjørne etter fukt påvirkning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løst puss i grunnmur bør utbedres og følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkdannelser øker, kan det bli behov for ytterligere tiltak for å redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Det bør foretas nærmere undersøkelser i nordvestre hjørne ved å fjerne masser inntil grunnmuren for å avklare skadeomfang og behov for eventuelle tiltak.

# Tilstandsrapport



Løs puss mot vest.



Sprekk i grunnmur mot nord.



Avskalling av pusslag mot nord-vest.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og svakt hellende terreng rundt bygningsmassen.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet heller stedvis inn mot grunnmur på vestsiden utenfor vaskekjeller. Det er også registrert forsinking/grop for vannansamling utenfor kjellerstue. Manglende bortledning av takvann, sammen med terrengforholdene, medfører ugunstige forhold med økt vannbelastning mot grunnmuren i disse områdene.

Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall fra grunnmur medfører at vann kan samle seg inntil konstruksjonen og føre til fuktinntrengning.

Terrengtet må arronderes slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, eller det må etableres alternative tiltak for bortledning av vann. Ideelt skal det være fall på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Grop mot grunnmur.



Svakt hellende terreng mot grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent. På grunn av denne usikkerheten vurderes tilstanden til TG 2, med økt risiko for redusert restlevetid og behov for fremtidige utskiftninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for tiltak på sikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene. Dette kan føre til plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 70 - 83 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangspartiet.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 - 92 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i den utvendige trappen, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

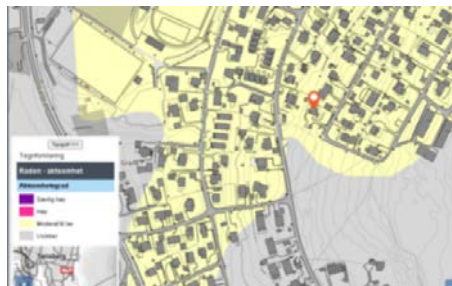
Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

Det må monteres brannslukningsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav. Manglende utstyr medfører økt risiko ved brann, med fare for person- og materielle skader.

# Tilstandsrapport



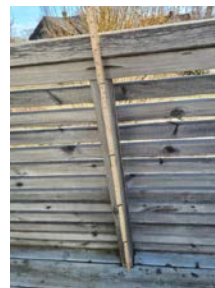
Mangler rekkverk.



Radonkart.



Mangler snøfanger.



Lavere rekkverk enn dagens krav.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m<sup>2</sup>/176 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Kjellerstue, Vaskerom

*Bod:* Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

4 550 000

### Konklusjon markedsverdi

4 550 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gårdsboveien 20 ,3154 TOLVSRØD<br>178 m <sup>2</sup> 1947 3 sov  | 09-06-2024 | 5 250 000 | 6 000 000 |           | 6 000 000 | 30 612              |
| 2 Øvre Bogenvei 43 ,3152 TOLVSRØD<br>168 m <sup>2</sup> 1962 2 sov | 07-04-2026 | 4 950 000 | 5 050 000 |           | 5 050 000 | 30 060              |
| 3 Laskenveien 6 ,3154 TOLVSRØD<br>200 m <sup>2</sup> 1965 4 sov    | 01-03-2026 | 5 300 000 | 5 200 000 |           | 5 200 000 | 26 000              |
| 4 Marmorveien 7A ,3152 TOLVSRØD<br>111 m <sup>2</sup> 1953 2 sov   | 16-11-2025 | 3 990 000 | 3 990 000 |           | 3 990 000 | 24 036              |
| 5 Safirveien 12 ,3152 TOLVSRØD<br>247 m <sup>2</sup> 1977 3 sov    | 14-12-2025 | 4 350 000 | 4 460 000 |           | 4 460 000 | 16 767              |
| 6 Moseveien 7 ,3150 TOLVSRØD<br>238 m <sup>2</sup> 1890 3 sov      | 05-02-2026 | 3 850 000 | 3 500 000 |           | 3 500 000 | 14 706              |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Vedlikehold  | Kr.        | 18 000        |
| Offentlig, kommunale avgifter og forsikring, stipulert | Kr.        | 22 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                 | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 950 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 950 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |

#### Bod

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 70 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>   | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 040 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 550 000</b> |
|--|------------|------------------|

# 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

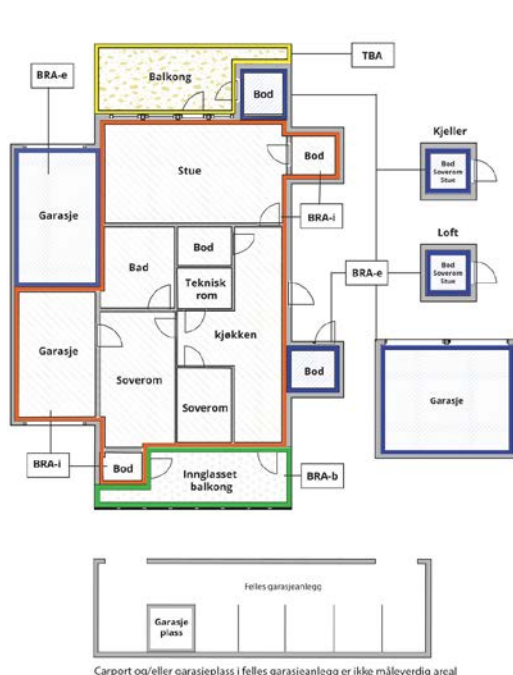
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 73                            |                             |                            | 73  | 36                              |
| 2. etasje      | 50                            |                             |                            | 50  |                                 |
| Kjeller        | 53                            |                             |                            | 53  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>176</b>                    |                             |                            |     | <b>36</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>176</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, trapperom |                             |                            |
| 2. etasje | Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod                      |                             |                            |
| Kjeller   | Gang m/trapp, kjellerstue, vaskekjeller, bod 1, bod 2                |                             |                            |

### Kommentar

Areal 1. etasje:  
Entré: 3,3 m<sup>2</sup>  
Hall m/trapp: 8,1 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,3 m<sup>2</sup>  
Stue: 22,4 m<sup>2</sup>  
Spisestue: 17,6 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 15,1 m<sup>2</sup>  
Trapperom: 2,1 m<sup>2</sup>

Areal 2. etasje:  
Gang: 5,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 6,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 15,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 11,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,6 m<sup>2</sup>  
Bod: 1,4 m<sup>2</sup>

Areal kjeller:  
Gang m/trapp: 11,2 m<sup>2</sup>  
Kjellerstue: 11,6 m<sup>2</sup>  
Vaskekjeller: 13,2 m<sup>2</sup>  
Bod 1: 8 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 5,5 m<sup>2</sup>

Takhøyder:  
1. etg.: +- 2,41 m.  
2. etg.: +- 2,36 m.  
kjeller: 2,02 m - 2,05 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

**1. etasje:**

Det er tegnet kott der det i dag er toalettrom, samt kott i enden av entré der det i dag er utvidet entré. Døråpning mellom hall og kjøkken er lukket.

Inngangsparti til kjeller er etablert, men ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Terrassen er utvidet i forhold til tegninger.

**2. etasje:**

Toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad.

**Kjeller:**

Det er tegnet inn vedbod der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at utførte tiltak er søkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Dette gjelder blant annet etablering av kjellernedgang, bruksendringer og øvrige bygningsmessige endringer.

Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/kott) til hoveddel (f.eks. toalettrom, kjellerstue, entré mv.) er søknadspliktig.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys.

**Bod**

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                            |     |                                 |

**Romfordeling**

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                            |

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

|             |                       |               |
|-------------|-----------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b>      | <b>Rolle</b>  |
| 08.4.2026   | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

|                |             |             |             |             |                       |                            |                   |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b> | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b>          | <b>Kilde</b>               | <b>Eieforhold</b> |
| 3905 TØNSBERG  | 140         | 399         |             | 0           | 1055.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant     |

#### Adresse

Linneaveien 17

#### Hjemmelshaver

Grønvik Ådne

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2002

#### Kommentar

Oppført en gang mellom 2002 og 2007.

#### Standard

Boden er kun oppmålt og enkelt beskrevet, og er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Enkelt frittstående redskapsbod på 13 m<sup>2</sup>.

Gulv av tre oppført på leca blokker.

Vegger av bindingsverk med liggende kledningsbord.

Saltakkonstruksjon som er tekket med asfaltshingel.

Tredør og trevindu.

Vegger er skjeve og ute av lodd.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport           | 13.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon     | 07.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |           | Finnes ikke |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

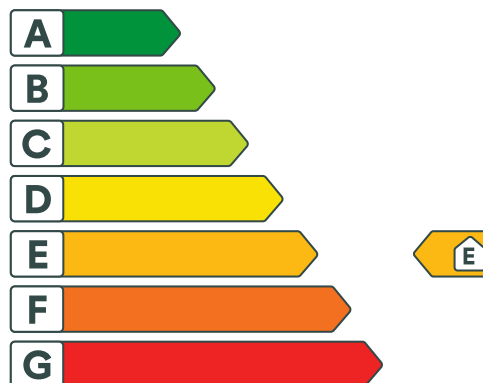
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>13.04.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-280295</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>               | Bygningsnummer<br><b>162040618</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>140</b>                       | Bruksnummer<br><b>399</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                      | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1947</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>176,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>176,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |  |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**284,53 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**290,93 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**51 203 kWh**



## Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

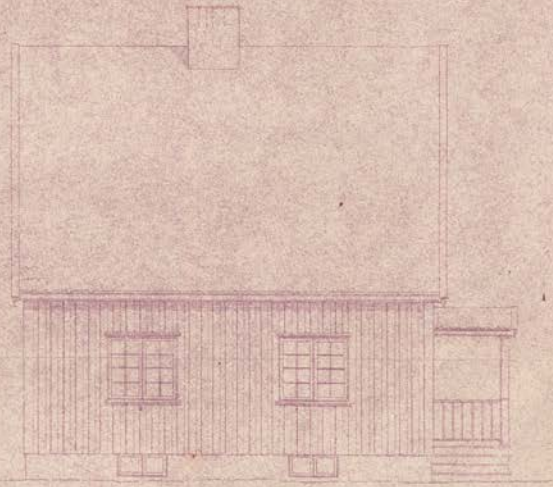
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

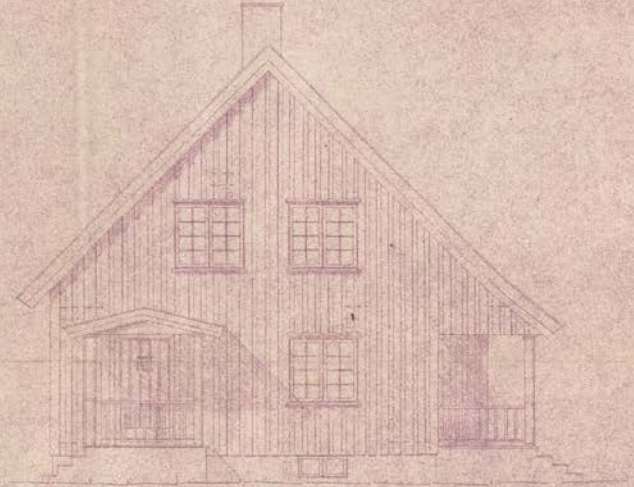
ENEBOLIG FOR REIDAR OLSEN, KRØGERSKAVEN, SLAGEN, PR. TØNSBERG

- KRIGSSKADT NR. 95259 -

MÅL 1:100



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

162  
Sinn Opplyst  
d. 27/10/22  
-S. N. L. 017

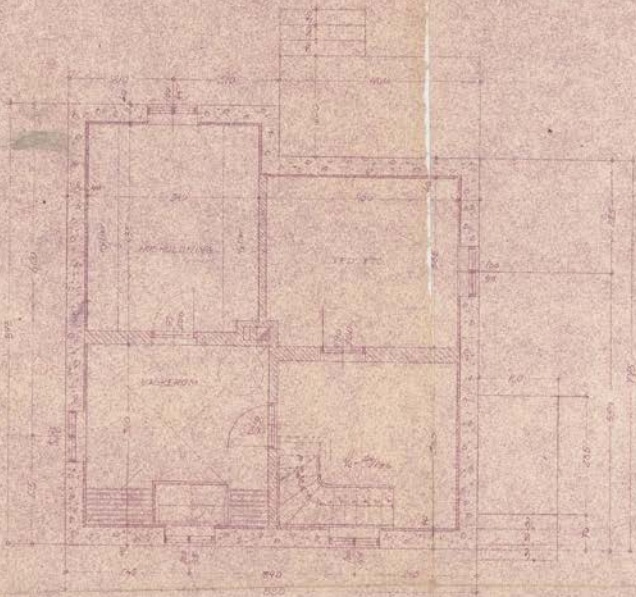
OSLO MARS 1927  
ARKITEKT: H. N. L.



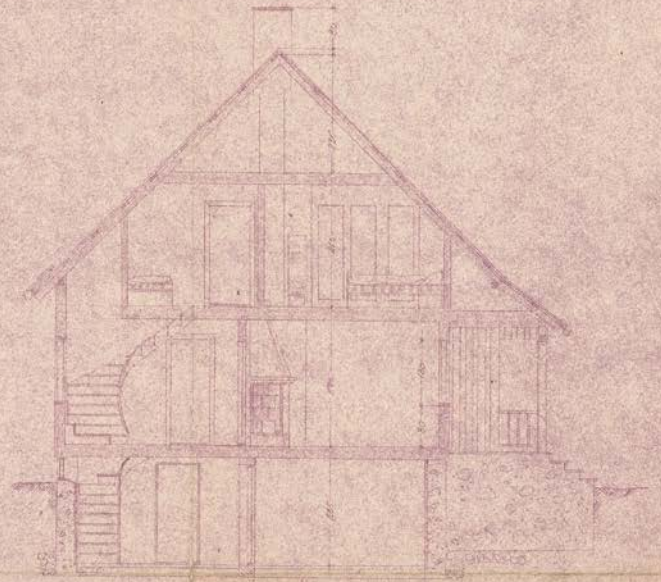
EBEBOLIG FOR REIDAR OLSEN, KRØGERSKAUVEN, SLAGEN, PR. TONSBERG

SKISSER NR 45259-

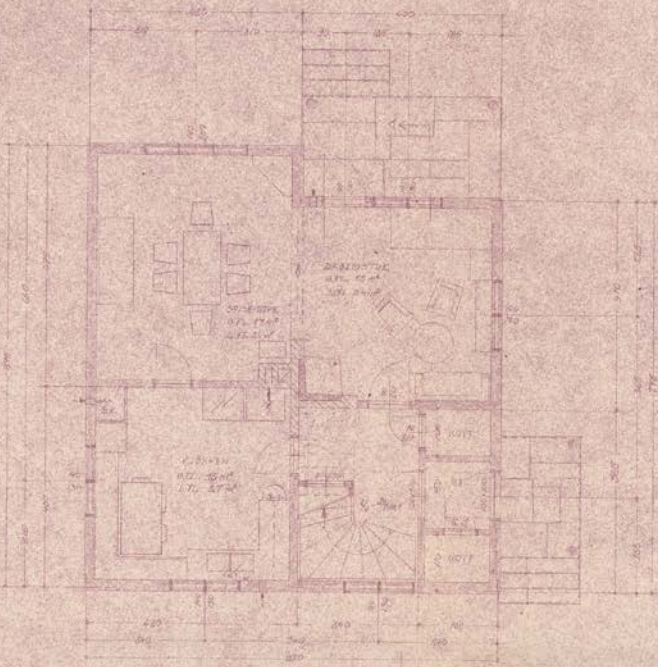
MÅL 1:50



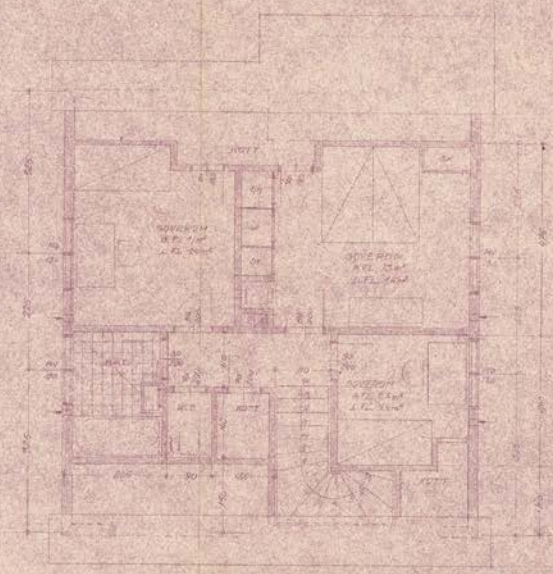
KILLEN



SNITT A-A



1. ETAGE



2. ETAGE

484  
See sketch  
for 2. & 3. floor  
-5 ML 1917

DR. L. H. H. 1917

ARCHITECT

# Nabolagsprofil

Linneaveien 17 - Nabolaget Tolvsrød - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Løveid<br>Linje 116A, 116B, N116     | 6 min<br>0.5 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>4.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp             | 28 min           |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Husvik skole (1-7 kl.)<br>333 elever, 19 klasser                | 16 min<br>1.5 km |
| Presterød skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 22 klasser             | 18 min<br>1.6 km |
| Ringshaug skole (1-7 kl.)<br>543 elever, 31 klasser             | 4 min<br>2.2 km  |
| Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)<br>405 elever, 35 klasser     | 16 min<br>1.5 km |
| Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)<br>312 elever, 24 klasser     | 4 min<br>2.2 km  |
| Slottsfjellet videregående Steinerskole<br>56 elever, 3 klasser | 13 min<br>5.1 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever                         | 11 min<br>5.8 km |

«Har bodd her i ti år og elsker det.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

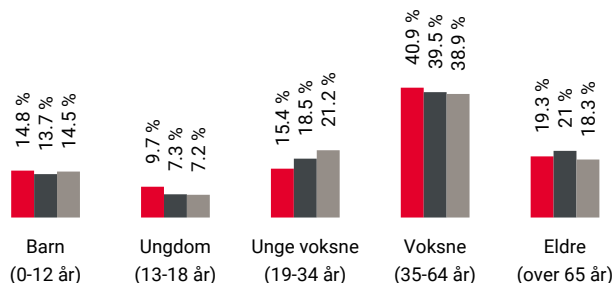
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Tolvsrød | 1 336     | 582           |
| Tønsberg | 55 203    | 26 865        |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |




## Barnehager


|  |                  |
|--|------------------|
| Bogen barnehage (1-5 år)<br>26 barn    | 3 min<br>0.3 km  |
| Tolvsrød barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Fyllpå barnehage (1-5 år)<br>58 barn   | 18 min<br>1.6 km |


## Dagligvare


|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Coop Extra Tolvsrød<br>PostNord | 11 min<br>0.9 km |
| Meny Tolvsrød                   | 15 min           |

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

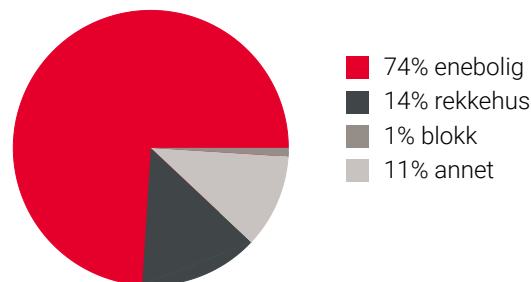
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

-  Flint Idrettspark 4 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km
-  Slagenhallen 16 min   
Aktivitetshall 1.2 km
-  Pro Gym Vallø 20 min 
-  PDL Center Tønsberg 20 min 

## Boligmasse




«Rolig og etablert område med kort avstand til alt du trenger.»

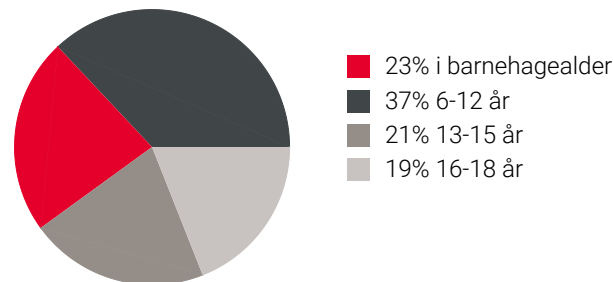
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Tolvsrød Senter 11 min 
-  Boots apotek Tolvsrød 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

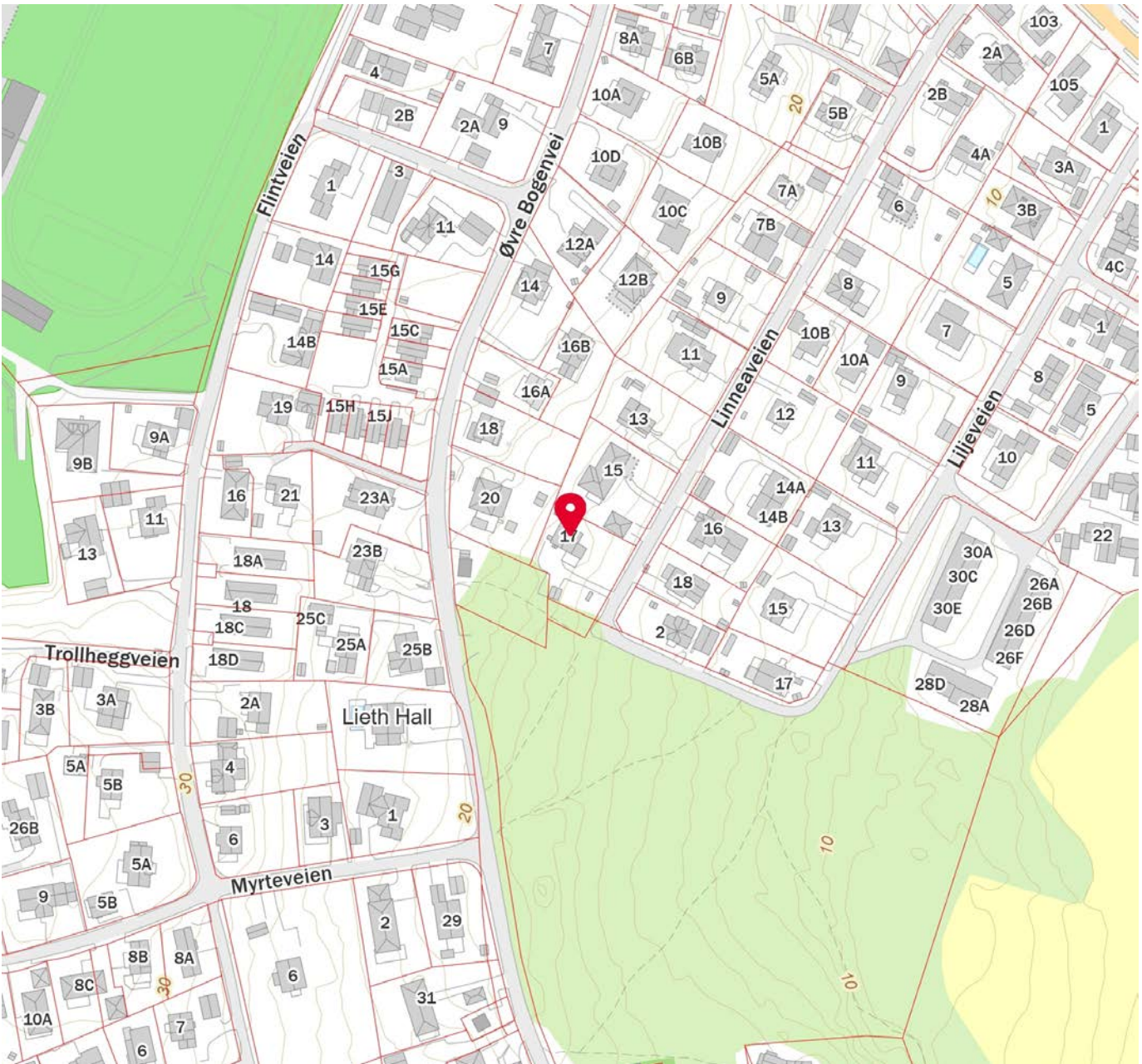
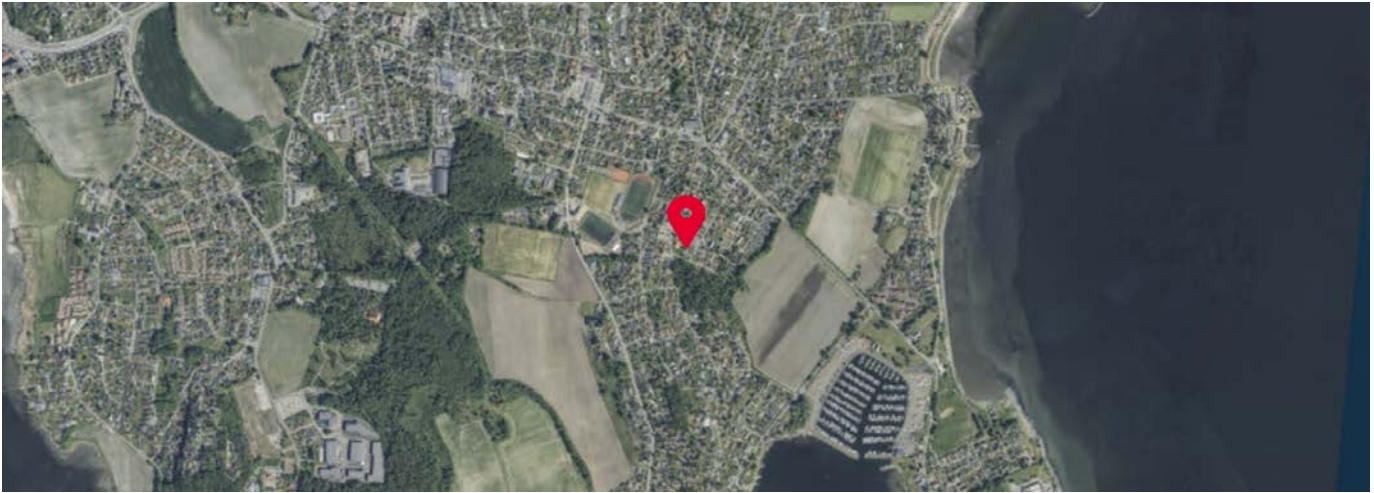


0% 44%

-  Tolvsrød
-  Tønsberg
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



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

## INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

### Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.  
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

# Eiendomsmegler MNEF

## André Norrøne Volla



**Du finner meg hos:** Aktiv Tønsberg

**E-post:** [anv@aktiv.no](mailto:anv@aktiv.no)

**Telefon:** 48 007 311

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

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

**Les mer om fordelene med MNEF på [nef.no/mnef](http://nef.no/mnef)**

Carl O. Geving  
Administrerende direktør





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar  
980 45 285



Anne Grethe  
992 53 222



Thea  
995 09 622



Renate  
984 07 845



Nina  
975 09 475



Johan  
901 74 083



Book møte!

[www.skagerraksparebank.no](http://www.skagerraksparebank.no)



SKAGERRAK  
SPAREBANK





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:**  
Linneaveien 17, 3154 Tolvsrød  
gnr. 140, bnr. 399 i Tønsberg kommune

**Oppdragsnummer:**  
1312250110

**Meglerforetak:** Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** André Norrøne Volla

**Telefon:** 480 07 311  
**E-post:** andre.norrone.volla@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelse
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangssalg av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmevling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

**aktiv.**  
Tar deg videre