

**aktiv.**



Hedrumgaten 26, 3112 TØNSBERG

**Lys og romslig 3-roms i  
horisontaldelt tomannsbolig med  
god planløsning, terrasse, hage og  
garasje med EL-lader**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261

**E-post** tea.werland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 880 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 978 350,-  
**Selger:** Troels Kjærgaard Hansen  
Afua Nakubulwa

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 128/152 kvm  
**Tomtstr.:** 524 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1007, bnr. 166  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1312250066

# Din nye bolig?

Velkommen til en lys og innholdsrik halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med god beliggenhet! Denne romslige 1.-etasjeleiligheten byr på en smart planløsning, to godkjente soverom, et trivelig kjøkken, bad med vaskerom og en stor, lun stue med peis – perfekt for hyggelige kvelder. Fra stuen går du rett ut til en delvis overbygd terrasse og en skjermet hage – et herlig uteområde for både to- og firbeinte! Det medfølger halvpart av garasje med elbillader. Kjelleren er innredet med stue, bad, kontor/gjesterom og bod/garderobe. Bruken er per i dag ikke godkjent og avviker fra seksjoneringen, så her må det eventuelt søkes.

En flott bolig med god plass, uteområde, garasje og spennende muligheter!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 152 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 kvm Trapperom, Kjellerstue, Bad, Soverom, Bod

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, Bad, Vaskerom, Trapperom, 2 soverom, Kjøkken, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm

### **Del av felles garasjebygg**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Tomannsbolig:

Byggetegninger

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

Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er

benyttet som hoveddel/beboelse. I 2014 ble boligen reseksjonert og tegninger ble oppdatert. På oppdaterte tegninger er det

tegnet inn et kontor og stue i kjeller, men bad, trapperom og soverom er ikke tegnet inn. På oppdaterte tegninger er også deler av

trapperom tegnet inn som en bod som tilhører seksjon nr 2. I 1. etg. er vaskerom og deler av trapperom tegnet inn som

bod/soverom. Innvendig trapperom er ikke tegnet inn på oppdaterte tegninger, dette da det i utgangspunktet skulle være

tilgang til kjeller fra felles trapperom og gang. Disse endringene er søknadspliktige, og

tiltak må påregnes utført.

#### Brannceller

Branncelleinndeling mellom boenheter tilfredsstillende ikke dagens byggeteknisk forskrift, dette da dagens krav til branncelleinndeling er vesentlig strengere enn hva som gjaldt da boligen ble bygget.

#### Krav for rom til varig opphold:

Oppholdsrom i kjeller tilfredsstillende ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrelse på rommet.

#### Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger fra 1955 viser at garasjen opprinnelig var tegnet som en enkel- garasje, men bygget inneholder i dag to parkeringsplasser. Byggeår for ombygning er ukjent, og det er ukjent om garasjen er søkt og godkjent slik den er bygget. Bygget er felles med naboeiendommen mot sør.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

524 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, og asfaltert innkjørsel.

I følge kommuneplankart ligger det en garasje i dele på eiendommen. På tegningen kan det se ut som noe av naboens (nr 28) del av garasjen ligger over på denne eiendommen. Det er tinglyst en erklæring på eiendommen som godkjenner oppføringen av garasjen mot denne eiendommen.

Denne seksjonen har tinglyst plass foran garasje. se vedlagt tegning.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum, med kort gangavstand til byens yrende sentrumsliv. Her bor du i et rolig og etablert boligområde samtidig som du har nærhet til alle byens fasiliteter. Tønsberg byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kulturopplevelser og servicetilbud, og alt dette ligger innenfor gangavstand fra boligen.

Fra eiendommen er det kort vei til flott sjø- og kystmiljø. Tønsberg Brygge, med sitt

pulserende restaurant- og uteliv, ligger kun noen minutters gange unna. Området har også fine turområder og parker som Slottsfjellet, Gunnarsbøparken og kyststien, som byr på rekreasjonsmuligheter året rundt.

Det er gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området svært familievennlig. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med både buss og tog i umiddelbar nærhet, og det er enkel adkomst til E18 for pendling mot Oslo, Drammen og Grenland.

Hedrumgaten 26 gir deg med andre ord en kombinasjon av sentrumsnær og praktisk beliggenhet med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.  
Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen består av en hel tomannsbolig og garasje delt med nærmeste nabo. Nabolaget består hovedsaklig av trehusbebyggelse med eneboliger og flermannsboliger.

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

Barnehager:

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 0.1 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 6.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.1 km

Re videregående skole ca. 12.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 21 km

### **Skolekrets**

Træleborg skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Sukkeskogen (Linje 124) ca. 0.3 km

Tog: Stokke stasjon ca. 22.8 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 27 min

Fly: Oslo Gardermoen ca. 1 t 44 min

## Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1950. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er garasje plass i felles bygg med naboeiendommen, denne følger boligen iflg. selger. Garasje fra ca. 1955 er oppført i pusset mur og tre over støpt plate på mark. Eiendommen er i perioden 2000 til 2015 pusset opp og oppgradert, og i denne perioden er det blant annet skiftet en del trekledning, samt at det er lagt ny taktekking, takrenner og beslag. De fleste vidunder og ytterdører er også skiftet. I perioden 2010 til 2015 er det meste av innvendige overflater pusset opp, samt at det er bygget et nytt bad i kjeller og montert ny kjøkkeninnredning. Det er også foretatt en del utskiftninger på EL- og VVS anlegg. Det meste av arbeid utført i perioden 2010 til 2015 er imidlertid gjort som egeninnsats av tidligere eiere, og utført arbeid bærer preg av ufagmessig utførelse. På bad er det blant annet observert manglende mansjetter/ membran på rørgjennomføringer i vegger, og dette fører til at vegger ikke er tette. Parkettgulv er misfarget og slitt, og det er noe fuktmerker og saltutslag på vegger i kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det er skruketroll e.l. i kjeller, og det ble på befaringsdagen observert en del slike insekter på soverom i kjeller. Tomannsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet trekledning på to sider av bygget i ca. 2010. Ellers er veggkonstruksjoner og resten av trekledning fra byggeår. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Nøyaktig alder på taktekking, takrenner og beslag er ukjent, men taktekking er antatt fra tidlig 2000 tallet. Det er vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmer. De fleste av vinduene er skiftet i perioden 2009 til 2015, men det er også noen vinduer av eldre dato. Det er ytterdører i tre. Selger opplyser at ytterdører er fra ca. 2010. Felles ytterdør til kjeller er av eldre dato. Det er en terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i pusset mur og teglstein. Terrassen er av eldre dato. Terrasse i tre er fra ca. 2015.

## INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og malte panelplater. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp i perioden 2010 til 2015. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Det er to piper i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue i 1. etg. og vedovn i kjeller. Piper er fra byggeår, og vedovn i kjeller er av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etg. er antatt fra tidlig 2000 tallet. Pipe mot nord er fra denne boenheten benyttet som utlufting er kjøkkenventilator. Felles kjellertrapp er antatt fra byggeår. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er antatt fra 2015.

## VÅTROM

Bad i 1. etg., innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Alder på badet er ukjent, men badet er av eldre dato. Vaskerom i 1. etg. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv, og rommet er ikke ventilert. Det er belegg på gulv. Alder på vaskerom er ukjent, men vaskerom er av eldre dato. Rommet er opprinnelig er bod. Bad i kjeller fra ca. 2019 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er imidlertid dårlig plass til vaskemaskin, da dusjdører kommer i veien. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte panelplater i tak.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra ca. 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Selger opplyser at det i 2024 var lekkasje fra overliggende kjøkken/ oppvaskmaskin. Dette føre til fuktskader på himling. Fuktskader ble utbedret av fagfolk i regi av forsikringsselskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i felles kjeller. Det er rør-i-rør (plastrør) og kobberrør i bygget. Rør-i-rørsystem er fra ca. 2015 iflg. segler. Kobberrør er av eldre dato/byggeår. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er fra ca. 2015 iflg. selger. Ellers er avløpsrør av eldre dato. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003, plassert i felles kjeller. Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2014 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles entre. Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår. Det er røykvarslere og brannslukker i boligen, men selger opplyser at disse er av eldre

dato.

#### TOMTEFORHOLD

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong . Det er antatt stripefundamenter av betong og stein under grunnmur. Selger opplyser at to sider av boligen ble drenert på nytt i ca. 2017. Ellers er det antatt drenering fra byggeår. Drenering fra 2017 består av grunnmursplast og plastrør i grunnen. Drenering fra byggeår består antatt av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

#### Lovlighet

##### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. I 2014 ble boligen reseksjonert og tegninger ble oppdatert. På oppdaterte tegninger er det tegnet inn et kontor og stue i kjeller, men bad, trapperom og soverom er ikke tegnet inn. På oppdaterte tegninger er også deler av trapperom tegnet inn som en bod som tilhører seksjon nr 2. I 1. etg. er vaskerom og deler av trapperom tegnet inn som bod/soverom. Innvendig trapperom er ikke tegnet inn på oppdaterte tegninger, dette da det i utgangspunktet skulle være tilgang til kjeller fra felles trapperom og gang. Disse endringene er søknadspliktige, og tiltak må påregnes utført.

##### Del av felles garasjebygg.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger fra 1955 viser at garasjen opprinnelig var tegnet som en enkel- garasje, men bygget inneholder i dag to parkeringsplasser. Byggeår for ombygning er ukjent, og det er ukjent om garasjen er søkt og godkjent slik den er bygget. Bygget er felles med naboeiendommen mot sør.

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

##### Forhold som har fått TG2:

###### Taktekking

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Nøyaktig alder på taktekking er ukjent, men taktekking er antatt fra tidlig 2000 tallet.

Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., antatt fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Selger opplyser at takrenne/nedløp mot nord er tett, og dette fører til at vann renner over takrennen ved regn og snøsmelting. Dette øker faren for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men tette nedløp og takrenner må utbedres.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet trekledning på to sider av bygget i ca.

2010. Ellers er veggkonstruksjoner og resten av trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Mot nord er det observert noe fukt- og råteskadet trekledning, samt at det på trekledning fra byggeår er tegn til avskalling av maling. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

#### Vinduer

Vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmer. De fleste av vinduene er skiftet i perioden 2009, 2010 og 2015, men det er også noen vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet på soverom i 1. etg. er vanskelig å åpne og lukket. Utvendig er det noe avskalling av maling på lister, samt at det er tegn til noe fuktskadet treverk nederst på lister. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de vinduer som er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold og vindu på soverom må påregnes utbedret.

#### Dører

Ytterdører i tre. Selger opplyser at ytterdører er fra ca. 2010. Felles ytterdør til kjeller er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles ytterdør til kjeller bærer preg av elde og slitasje, og ytterdør til kjeller tetter dårlig til karm. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Felles ytterdør til kjeller må påregnes utbedret.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i pusset mur og teglstein.

Terrassen er av eldre dato. Terrasse i tre er fra ca. 2021 iflg.

selger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasser bærer preg av elde og slitasje, og rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Det er også noen løse fliser på gulv og sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det er behov for noe vedlikehold og løse fliser bør festes på nytt.

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og malte panelplater. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp i perioden 2010 til 2015. Arbeid utført i denne perioden er gjort som egeninnsats av tidligere eiere. Det opplyses at innvendige overflater ikke er grundig inspisert som følge av møbler og lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er generelt misfaret, ripete og slitt, og i kjeller svikter laminatgulv i trapperom ved belastning. Det er sprekker/skader i himling på soverom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Deler av parkettgulv kan påregnes skiftet.

### Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

### Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Fuktmåling er foretatt og det er indikert og observert tegn til fukt. Selger opplyser at kjeller ble innredet med oppholdsrom i ca. 2015. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er indikert noe fukt på murvegg og murgulv, samt at det er observert saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Det ble på befaringsdagen ikke observert fukt-skader på innredet areal/veggplater under terreng, men dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at det er skruketroll e.l. i kjeller, og det ble på befaringsdagen observert en del slike insekter på soverom i kjeller. Insekter i kjeller er tegn på noe fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører er noe skjevt montert, og det er løs dørterskel på dør til bad i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Justeringer og lokale utbedringer bør påregnes utført

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det fall på gulv mot sluk, men utenfor dusjsone er det ved dusj lite fall til sluk. Ved vannsøl på gulv vil vann kunne samle seg i hjørne mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

#### KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage. Toalett er også monterte lavere enn hva som er dagens standard.

Konsekvens/tiltak

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

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra ca. 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Selger opplyser at det i 2024 var lekkasje fra overliggende kjøkken/oppvaskmaskin. Dette førte til fuktskader på himling.

Fuktskader ble utbedret av fagfolk i regi av forsikringselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er misfarget, ripete og slitt, samt at det stedvis er noe hakk og merker på overflater på skapdører o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatorer bør ikke tilkobles gamle teglpiper, da dette øker faren for pipebrann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Om mulig bør ventilasjonsrør fra ventilator føres ut i friluft.

#### Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i felles kjeller. Det er rør-i- rør (plastrør) og kobberrør i bygget. Rør-i-rørsystem er fra ca. 2015 iflg. segler. Kobberrør er av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette da vannrør blant annet mangler endemuffer og samleskap, samt at plastrør er mangelfullt festet til vegg. Ufagmessig montering øker faren for lekkasjer og fuktskader. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår, da normal levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er fra ca. 2015 iflg. selger.

Ellers er avløpsrør av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Ventilasjon

Det er mekanisks ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Som følge av defekt ventilasjon på bad i 1. etg. og manglede ventilasjon fra vaskerom, fremstår boligen som svakt ventilert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres, og det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2014 iflg. selger. Denne er ikke faglig

vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. 2014. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003, plassert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Selger opplyser at av- og på bryter til varmtvannstanken er plassert i gang i 1. etg. Denne bryteren er gammel og den er i utgangspunktet ikke tilpasset for bruk til varmtvannstanker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Selger opplyser at to sider av boligen ble drenert på nytt i ca. 2017. Ellers er det antatt drenering fra byggeår. Drenering fra 2017 består av grunnmursplast og plastrør i grunnen. Drenering fra byggeår består antatt av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt, saltutslag og avskalling av av maling på vegger i felles kjeller. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong . Det er antatt stripefundamenter av betong og stein under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis noe sprekker og riss på grunnmur, dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. I felles kjeller er det indikert noe fukt på murvegg og murgulv, samt at det er observert saltutslag og avskalling av maling/murpuss. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av ukejent type. Det er vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjeller er deler av betonggulv nedsenket, og det er høydeforskjell på gulv mellom rommene. Det bør derfor etableres trappetrinn mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Det er to piper i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue i 1. etg. og vedovn i kjeller. Piper er fra byggeår, og vedovn i kjeller er av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etg. er antatt fra tidlig 2000 tallet. Pipe mot nord er fra denne boenheten benyttet som utlufting fra

kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er innkledde side på piper i kjeller. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Som et forbyggede tiltak er det montert en inspeksjonsluke i vegg mot pipen, men dette vurderes til å være en midlertidig løsning. Kjøkkenventilatorer bør ikke tilkobles gamle teglpiper, da dette øker faren for pipebrann. Det opplyses også at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre. Felles kjellertrapp er antatt fra byggeår. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er antatt fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Felles kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje, og rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Åpning på rekkverk er også for stor, og det er ikke håndløper på vegg. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er grovt og ufagmessige bygget, og det mangler rekkverk på trapp og det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer, og rekkverk og håndløper må monteres der det mangler. Det er imidlertid ikke krav om å endre åpning og høyde på rekkverk på trapp som er fra byggeår

1. ETASJE > BAD

Bad i 1. etg., innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Alder på badet er ukjent, men badet er av eldre dato. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette. Mekanisk vifte i vegg er defekt, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Manglende ventilasjon vil på sikt føre til

fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Etter bruk av toalett fortsetter det å renne noe vann ned i toalette. Dette antas å skyldes at lukkemekanismen for vann er slitt. Når det ikke slutter å renne vann, fører dette til at det kondenserer på vannrør, og det er tegn til rust og fuktskader på vannrør ved vegg. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

#### 1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Som nevnt er det utett rørgjennomføring i vegg, samt at det er tegn til rust og fuktskader på vegg ved vannrør til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade og den konstruksjonsutforming.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etg. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv, og rommet er ikke ventilert. Det er belegg på gulv. Alder på

vaskerom er ukjent, men vaskerom er av eldre dato. Rommet er opprinnelig en bod.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før

1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke sluk i gulv, og dette er avvik iht. krav som var gjeldende da vaskerom ble bygget. Det er også motfall på gulv mot dør til bad, og ved en eventuell lekkasje vil vann ikke renne til sluk på bad. Det er ikke oppkant på gulvbelegg på vegger, og i overgang gulv og vegger er det montert gulvlist i tre. Dette vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader. Rommet er ikke ventilert, og manglende ventilasjon vil føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Arbeid på vaskerom fremstår som grovt og ufagmessige utført. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er utette overganger mellom gulv og vegg, dette da det ikke er oppkant på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

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

## KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles entre. Alder på EL- anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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

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

1950 Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del

utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av  
EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler samsvarserklæring på det meste av utført arbeid.

Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja Som følge av avvik, alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele  
det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise

utskiftninger og oppgraderinger må påregnes. I felles kjeller er det observert en del løse

ledninger, samt noen ledninger som ikke er sikret mot berøringsfare. Det er imidlertid ukjent om ledninger som ikke er sikret mot berøringsfare fortsatt er i bruk.

#### Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Røykvarsler og brannslukker er av eldre dato, og disse må påregnes skiftet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

#### Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 1/8-2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

-Gammelt hus skjeve gulve

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

- Ved jobb i takk i kjeller skiftet ut ulovlig installation over takk, kun av faglært -Recover

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks for elbill i garage Proffessionel installation

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

- Innredet kjeller

Fornyhet 2026: Tomannsbolig kjøpt i 2022

Selger har bebodd boligen siste 12 måneder

Boligselgerforsikring tegnet

Oppgraderinger hovedsakelig fra 2020

Nytt bad i kjeller (ufaglært, uten dokumentasjon)

Drenering utført rundt deler av boligen (løst tidligere vann i kjeller)

Ny kledning på yttervegger (unntatt nordside)

Garasje med montert port

Varmepumpe installert (faglært)

Tidligere vanninntrengning i kjeller før 2020 – ikke observert etter tiltak

Kjeller innredet med nytt gulv og varmekabler (ukjent godkjenning)

Manglende ferdigattest/brukstillatelse (seksjonering)

Kjente setningsforhold i området (ikke utbedret)

Forekomst av skrukke troll

Ingen kjente feil eller skader på tak, vinduer, fasade, VVS eller elektrisk anlegg

Norgespris på strøm (fastpris) til 31.12.2026

Tilstandsrapport foreligger

### **Innhold**

Leiligheten går over et plan pluss kjeller og inneholder følgende:

1. etg: Entré, Bad, Vaskerom, Trapperom, 2 soverom, Kjøkken, Stue

kjeller: Trapperom, Kjellerstue, Bad, Soverom, Bod (ikke godkjent boareal)

Medfølger også del av garasje.

### **Standard**

Velkommen til en innholdsrik og trivelig bolig over to plan, beliggende i en horisontaldelt tomannsbolig med opprinnelse fra 1950. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i perioden 2000–2015, blant annet med nytt kjøkken, oppgraderte overflater, ny takteking, utskifting av en del vinduer og ytterdører, samt etablering av bad i kjeller.

Boligen inneholder blant annet stue med vedovn, kjøkken med profilerte fronter, to bad, to vedovner og flere disponible rom. Det er parkett og laminat på gulv, og mye av det innvendige er pusset opp i senere tid. Badet i kjeller er fra ca. 2015 og badet i 1. etasje er av eldre dato. Kjøkkenventilator har avtrekk ut i pipe, og i 2024 ble det foretatt utbedring av fuktskade etter lekkasje, utført av fagfolk.

En innholdsrik eiendom – perfekt for deg som ønsker en bolig med karakter og muligheter. Sentral og rolig beliggenhet, med gangavstand til servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje og på tomten.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **Diverse**

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det er peisovn i stuen, varmekabler på badet i underetasjen og ellers elektrisk oppvarming. Vedovn i kjeller.

Varmepumpe fra 2015

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 880 000

### **Omkostninger kjøper**

3 880 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

97 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

98 390 (Omkostninger totalt)

115 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 978 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 995 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 998 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 360 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon

i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 791 797 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 167 188 for år 2023

#### **Andre utgifter**

Felles byggforsikring og internett (fiber) splittes. For denne enheten er det k. 1 060,- i mnd. I tillegg kommer strøm, innboforsikring m.m.

#### **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 1007, bruksnummer 166, seksjonsnummer 1 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:

3905/1007/166/1:

27.12.1948 - Dokumentnr: 4495 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1953 - Dokumentnr: 1287 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:156

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på m

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2025 - Dokumentnr: 904641 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Tønsberg Og Re Eiendomsmegling AS

Org.nr: 922 237 867

Elektronisk innsendt

14.01.2005 - Dokumentnr: 624 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/100

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på terrasse tilbygg på bolig datert 15/5-1976.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg og terasse på 2-mannsbolig datert 8/7-1975.

Det foreligger ferdigattest datert 1/9-1951 vedr. oppføring av 2-mannsbolig i tre.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.09.1951.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN- Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse - 524.02m<sup>2</sup>

Ras- og skredfare 524.05m

Det eksisterer ikke eller er igangsatt planarbeid som vil berøre eiendommen per nå.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 54000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

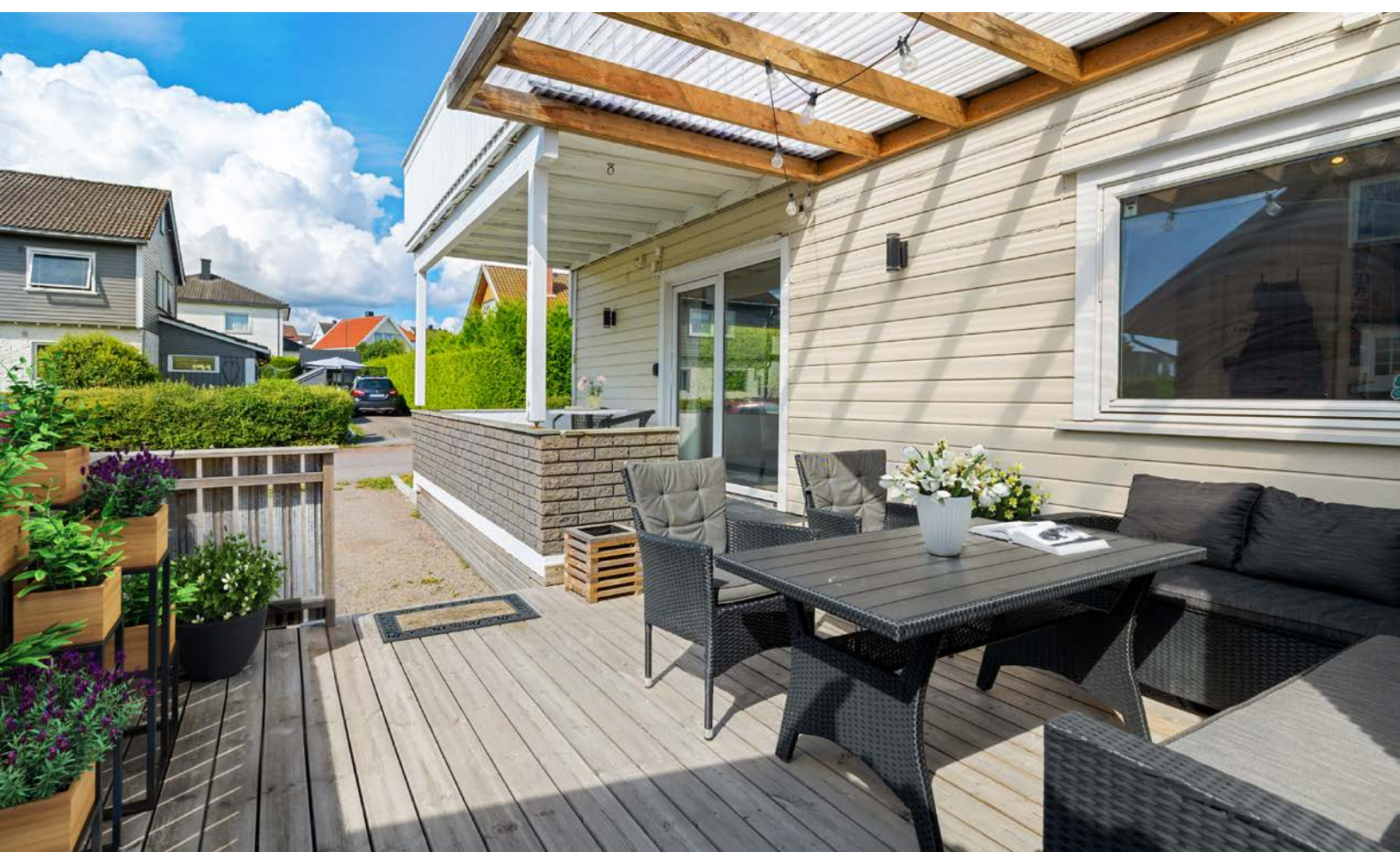
Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

02.02.2026

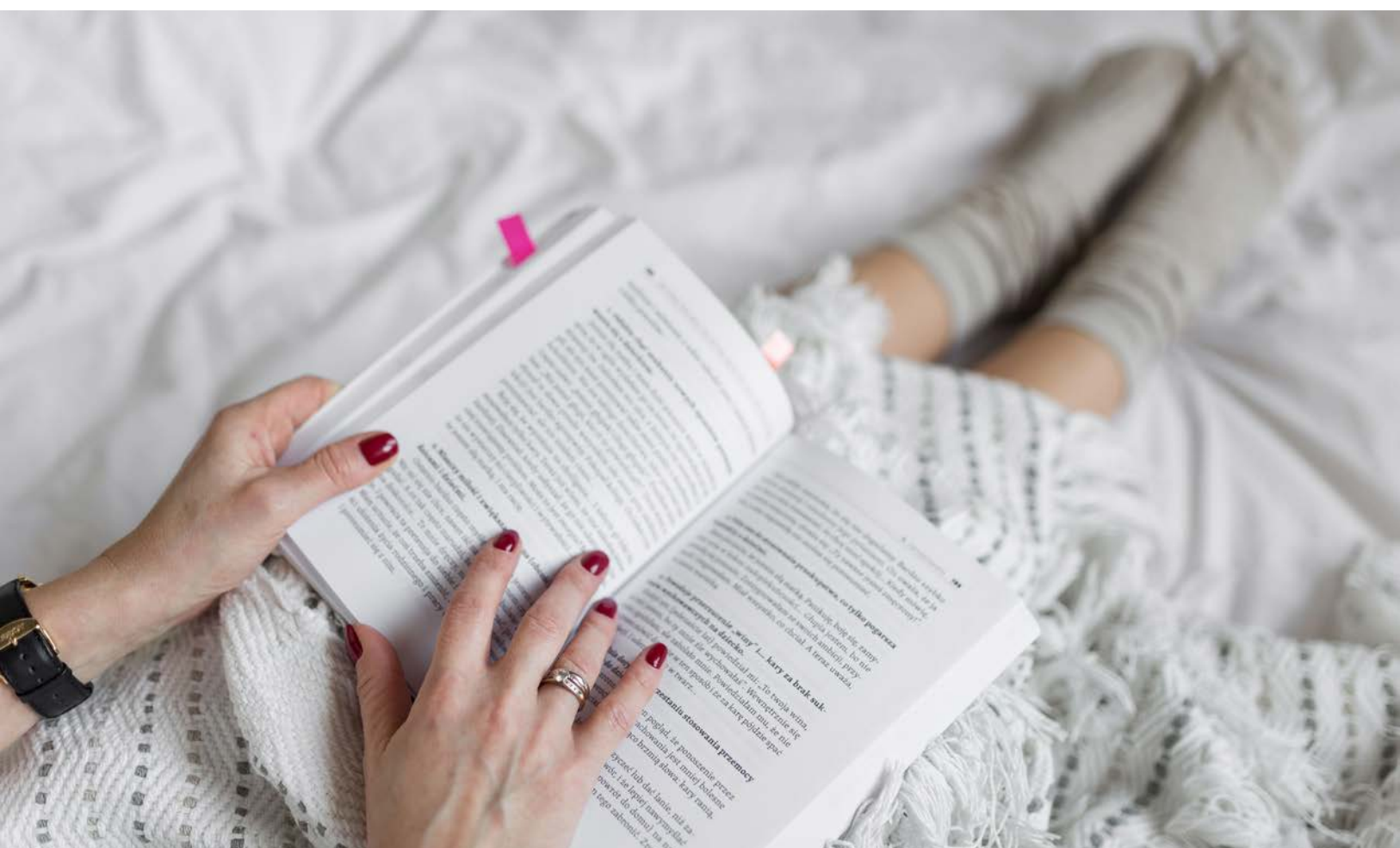














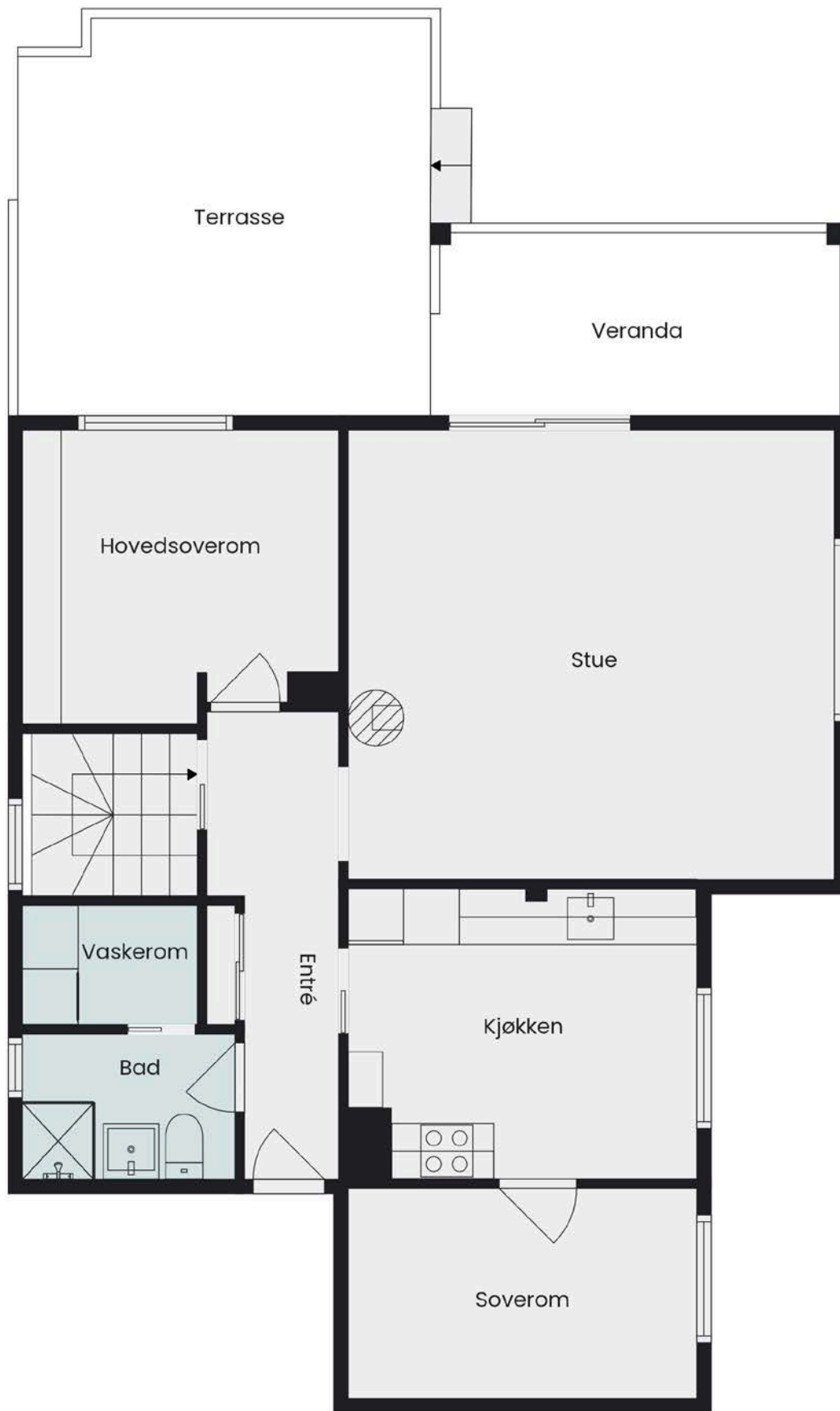
Opprinnelig bod innenfor badet er praktisk innredet som eget vaskerom















Egen hage i byen?




# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hedrumgaten 26, 3112 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1007, bnr. 166, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 12224-1557

Referansenummer: EY1204

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i en vertikaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1950. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er garasjeplass i felles bygg med naboeiendommen, denne følger boligen iflg. selger. Garasje fra ca. 1955 er oppført i pusset mur og tre over støpt plate på mark.

Eiendommen er i perioden 2000 til 2015 pusset opp og oppgradert, og i denne perioden er det blant annet skiftet en del trekledning, samt at det er lagt ny taktekkning, takrenner og beslag. De fleste vidunder og ytterdører er også skiftet. I perioden 2010 til 2015 er det meste av innvendige overflater pusset opp, samt at det er bygget et nytt bad i kjeller og montert ny kjøkkeninnredning. Det er også foretatt en del utskiftninger på EL- og VVS anlegg. Det meste av arbeid utført i perioden 2010 til 2015 er imidlertid gjort som egeninnsats av tidligere eiere, og utført arbeid bærer preg av ufagmessig utførelse. På bad er det blant annet observert manglende mansjetter/ membran på rørgjennomføringer i vegger, og dette fører til at vegger ikke er tette. Parkettgulv er misfarget og slitt, og det er noe fuktmerker og saltutslag på vegger i kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det er skruketroll e.l. i kjeller, og det ble på befaringsdagen observert en del slike insekter på soverom i kjeller.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet trekledning på to sider av bygget i ca. 2010. Ellers er veggkonstruksjoner og resten av trekledning fra byggeår. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Nøyaktig alder på taktekkning, takrenner og beslag er ukjent, men taktekkning er antatt fra tidlig 2000 tallet. Det er vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmer. De fleste av vinduene er skiftet i perioden 2009 til 2015, men det er også noen vinduer av eldre dato.

Det er ytterdører i tre. Alder på inngangsdør er ukjent, terrassedør er fra ca. 2017. Felles ytterdør til kjeller er av eldre dato. Det er en terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i pusset mur og teglstein. Terrassen er av eldre dato. Terrasse i tre er fra ca. 2015.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og malte panelplater. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp i perioden 2010 til 2015. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Det er to piper i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue i 1. etg. og vedovn i kjeller. Piper er fra byggeår, og vedovn i kjeller er av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etg. er antatt fra tidlig 2000 tallet. Pipe mot

nord er fra denne boenheten benyttet som utlufting er kjøkkenventilator. Felles kjellertrapp er antatt fra byggeår. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er antatt fra 2015.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg., innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Alder på badet er ukjent, men badet er av eldre dato.

Vaskerom i 1. etg. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv, og rommet er ikke ventilert. Det er belegg på gulv. Alder på vaskerom er ukjent, men vaskerom er av eldre dato. Rommet er opprinnelig er bod.

Bad i kjeller fra ca. 2019 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er imidlertid dårlig plass til vaskemaskin, da dusjdører kommer i veien. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte panelplater i tak.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra ca. 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Selger opplyser at det i 2024 var lekkasje fra overliggende kjøkken/oppvaskmaskin. Dette førte til fuktskader på himling. Fuktskader ble utbedret av fagfolk i regi av forsikringsselskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipe.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i felles kjeller. Det er rør-i-rør (plastrør) og kobberrør i bygget. Rør-i-rørsystem er fra ca. 2015 iflg. selger. Kobberrør er av eldre dato/byggeår. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er fra ca. 2015 iflg. selger. Ellers er avløpsrør av eldre dato. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2003, plassert i felles kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2014 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles entre. Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen, men selger opplyser at disse er av eldre dato.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong og stein under grunnmur. Selger opplyser at to sider av boligen ble drenert på nytt i ca. 2017. Ellers er det antatt drenering fra byggeår. Drenering fra 2017 består av grunnmursplast og plastrør i grunnen. Drenering fra byggeår består antatt av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen.

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. I 2014 ble boligen reseksjonert og tegninger ble oppdatert. På oppdaterte tegninger er det tegnet inn et kontor og stue i kjeller, men bad, trapperom og soverom er ikke tegnet inn. På oppdaterte tegner er også deler av trapperom tegnet inn som en bod som tilhører seksjon nr 2. I 1. etg. er vaskerom og deler av trapperom tegnet inn som bod/soverom. Innvendig trapperom er ikke tegnet inn på oppdaterte tegninger, dette da det i utgangspunktet skulle være tilgang til kjeller fra felles trapperom og gang. Disse endringene er søknadspliktige, og tiltak må påregnes utført.

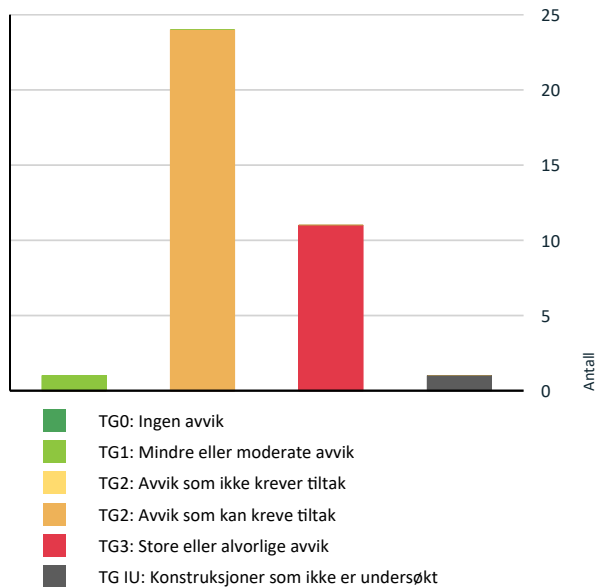
#### Del av felles garasjebygg.

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

Tegninger fra 1955 viser at garasjen opprinnelig var tegnet som en enkel-garasje, men bygget inneholder i dag to parkeringsplasser. Byggeår for ombygning er ukjent, og det er ukjent om garasjen er søkt og godkjent slik den er bygget. Bygget er felles med naboeiendommen mot sør.

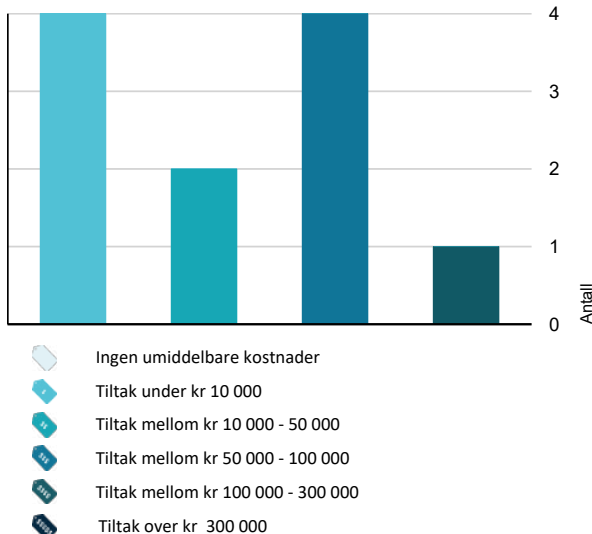
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Deler av stue og terrasse er tilbygg fra 1976. Årstall er basert på fremvist ferdigattest.
2000	Modernisering	I følge eier og tidligere prospekt er boligen oppgradert i perioden 2000 til 2015. Det meste av arbeid utført i denne perioden er gjort som egeninnsats av tidligere eiere.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Nøyaktig alder på taktekking er ukjent, men taktekking er antatt fra tidlig 2000 tallet. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., antatt fra tidlig 2000 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Selger opplyser at takrenne/nedløp mot nord er tett, og dette fører til at vann renner over takrennen ved regn og snøsmelting. Dette øker faren for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men tette nedløp og takrenner må utbedres.

### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet trekledning på to sider av bygget i ca. 2010. Det ble også skiftet noe trekledning mot øst i 2021. Ellers er veggkonstruksjoner og resten av trekledning fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Mot nord er det observert noe fukt- og råteskadet trekledning, samt at det på trekledning fra byggeår er tegn til avskalling av maling. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

### Vinduer

Vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmer. De fleste av vinduene er skiftet i perioden 2009, 2010 og 2015, men det er også noen vinduer av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet på soverom i 1. etg. er vanskelig å åpne og lukket. Utvendig er det noe avskalling av maling på lister, samt at det er tegn til noe fuktskadet treverk nederst på lister. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de vinduer som er av eldre dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold og vindu på soverom må påregnes utbedret.

### Dører

Ytterdører i tre. Selger opplyser at ytterdører er fra ca. 2010. Felles ytterdør til kjeller er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Felles ytterdør til kjeller bærer preg av elde og slitasje, og ytterdør til kjeller tetter dårlig til karm. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Felles ytterdør til kjeller må påregnes utbedret.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i pusset mur og teglstein. Terrassen er av eldre dato. Terrasse i tre er fra ca. 2021 iflg. selger.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser bærer preg av elde og slitasje, og rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Det er også noen løse fliser på gulv og sprekk i mur.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det er behov for noe vedlikehold og løse fliser bør festes på nytt.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innwendige tak har malte plater og malte panelplater. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp i perioden 2010 til 2015. Arbeid utført i denne perioden er gjort som egeninnsats av tidligere eiere. Det opplyses at innwendige overflater ikke er grundig inspisert som følge av møbler og lagrede gjenstander.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er generelt misfaret, ripete og slitt, og i kjeller svikter laminatgulv i trapperom ved belastning. Det er sprekker/skader i himling på soverom i 1. etg.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Deler av parkettgulv kan påregnes skiftet.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

### 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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjeller er deler av betonggulv nedsenket, og det er høydeforskjell på gulv mellom rommene. Det bør derfor etableres trappetrinn mellom rommene.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Det er to piper i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue i 1. etg. og vedovn i kjeller. Piper er fra byggeår, og vedovn i kjeller er av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etg. er antatt fra tidlig 2000 tallet. Pipe mot nord er fra denne boenheten benyttet som utlufting fra kjøkkenventilator.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er innklede side på piper i kjeller. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Som et forbyggede tiltak er det montert en inspeksjonsluke i vegg mot pipen, men dette vurderes til å være en midlertidig løsning. Kjøkkenventilatorer bør ikke tilkobles gamle teglpiper, da dette øker faren for pipebrann. Det opplyses også at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Fuktmåling er foretatt og det er indikert og observert tegn til fukt. Selger opplyser at kjeller ble innredet med oppholdsrom i ca. 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

# Tilstandsrapport

Det er indikert noe fukt på murvegg og murgulv, samt at det er observert saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Det ble på befaringdagen ikke observert fuktskader på innredet areal/veggplater under terreng, men dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at det er skruketroll e.l. i kjeller, og det ble på befaringdagen observert en del slike insekter på soverom i kjeller. Insekter i kjeller er tegn på noe fuktig miljø.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

## TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre. Felles kjellertrapp er antatt fra byggeår. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er antatt fra 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Felles kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje, og rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Åpning på rekkverk er også for stor, og det er ikke håndløper på vegg. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er grovt og ufagmessige bygget, og det mangler rekkverk på trapp og det mangler håndløper på vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer, og rekkverk og håndløper må monteres der det mangler. Det er imidlertid ikke krav om å endre åpning og høyde på rekkverk på trapp som er fra byggeår.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører er noe skjevt montert, og det er løs dørterskel på dør til bad i 1. etg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og lokale utbedringer bør påregnes utført.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad i 1. etg., innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Alder på badet er ukjent, men badet er av eldre dato. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette. Mekanisk vifte i vegg er defekt, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Manglende ventilasjon vil på sikt føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Etter bruk av toalett fortsetter det å renne noe vann ned i toalett. Dette antas å skyldes at lukkemekanismen for vann er slitt. Når det ikke slutter å renne vann, fører dette til at det kondenserer på vannrør, og det er tegn til rust og fuktskader på vannrør ved vegg. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Som nevnt er det utett rørgjennomføring i vegg, samt at det er tegn til rust og fuktskader på vegg ved vannrør til toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade og den konstruksjonsutførelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etg. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv, og rommet er ikke ventilert. Det er belegg på gulv. Alder på vaskerom er ukjent, men vaskerom er av eldre dato. Rommet er opprinnelig en bod. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i gulv, og dette er avvik iht. krav som var gjeldende da vaskerom ble bygget. Det er også motfall på gulv mot dør til bad, og ved en eventuell lekkasje vil vann ikke renne til sluk på bad. Det er ikke oppkant på gulvbelegg på vegger, og i overgang gulv og vegger er det montert gulvlist i tre. Dette vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader. Rommet er ikke ventilert, og manglende ventilasjon vil fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Arbeid på vaskerom fremstår som grovt og ufagmessige utført. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er utette overganger mellom gulv og vegg, dette da det ikke er oppkant på gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad i kjeller fra ca. 2019 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er imidlertid dårlig plass til vaskemaskin, da dusjdører kommer i veien. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte panelplater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at arbeid utført på bad er gjort som egeninnsats av tidligere eier, og arbeid utført på bad bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det fall på gulv mot sluk, men utenfor dusjsone er det ved dusj lite fall til sluk. Ved vannsøl på gulv vil vann kunne samle seg i hjørne mot stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget systerne er lekkasjen vanskeligere å oppdage. Toalett er også monterte lavere enn hva som er dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

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

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

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

Årstill: 2019 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er ikke benyttet membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra ca. 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Selger opplyser at det i 2024 var lekkasje fra overliggende kjøkken/oppvaskmaskin. Dette førte til fuktskader på himling. Fuktskader ble utbedret av fagfolk i regi av forsikringselskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er misfarget, ripete og slitt, samt at det stedvis er noe hakk og merker på overflater på skapdører o.l.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatorer bør ikke tilkobles gamle teglpiper, da dette øker faren for pipebrann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør ventilasjonsrør fra ventilator føres ut i friluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i felles kjeller. Det er rør-i-rør (plastrør) og kobberør i bygget. Rør-i-rørsystem er fra ca. 2015 iflg. selger. Kobberør er av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Plastrør/rør-i-rørsystem fremstår som grovt og ufagmessig montert. Dette da vannrør blant annet mangler endemuffer og samleskap, samt at plastrør er mangelfullt festet til vegg. Ufagmessig montering øker faren for lekkasjer og fuktskader. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår, da normal levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av soil og plast. Deler av avløpsrør er fra ca. 2015 iflg. selger. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisks ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Som følge av defekt ventilasjon på bad i 1. etg. og manglete ventilasjon fra vaskerom, fremstår boligen som svakt ventilert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres, og det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2014 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003, plassert i felles kjeller.

**Årstill:** 2003      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Selger opplyser at av- og på bryter til varmtvannstanken er plassert i gang i 1. etg. Denne bryteren er gammel og den er i utgangspunktet ikke tilpasset for bruk til varmtvannstanker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TO 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles entre. Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. I 2020 ble det montert ladeboks for elbil i garasjen. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950 Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.**
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**

**Det mangler samsvarserklæring på det meste av utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Som følge av avvik, alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger må påregnes. I felles kjeller er det observert en del løse ledninger, samt noen ledninger som ikke er sikret mot berøringsfare. Det er imidlertid ukjent om ledninger som ikke er sikret mot berøringsfare fortsatt er i bruk.**

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TO 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen, men selger opplyser at disse er av eldre dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Røykvarsler og brannslukker er av eldre dato, og disse må påregnes skiftet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Selger opplyser at to sider av boligen ble drenert på nytt i ca. 2017. Ellers er det antatt drenering fra byggeår. Drenering fra 2017 består av grunnmursplast og plastrør i grunnen. Drenering fra byggeår består antatt av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt, saltutslag og avskalling av av maling på vegger i felles kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong og stein under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er stedvis noe sprekker og riss på grunnmur, dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. I felles kjeller er det indikert noe fukt på murvegg og murgulv, samt at det er observert saltutslag og avskalling av maling/murpuss. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 3 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av ukejnt type. Det er vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Del av felles garasjebygg.

**Anvendelse****Byggeår**

1955

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på fremvist tegning.

**Beskrivelse**

Garasje fra ca. 1955, oppført i pusset betongblokker og tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast og plastbelagt stål. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje. Det er sprekker og riss i betonggulv, fall på betonggulv inn mot yttervegg i bakkant av garasjen. Feil fall på gulv fører til at vann ikke renner ut av bygget. Det er også fuktmerker og avskalling av maling på vegger. Takteking er mosegrodd og slitt, og avskalling av maling på treverk, samt tegn til noe fuktskadet treverk. Vask, vedlikehold og utbedringer må påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

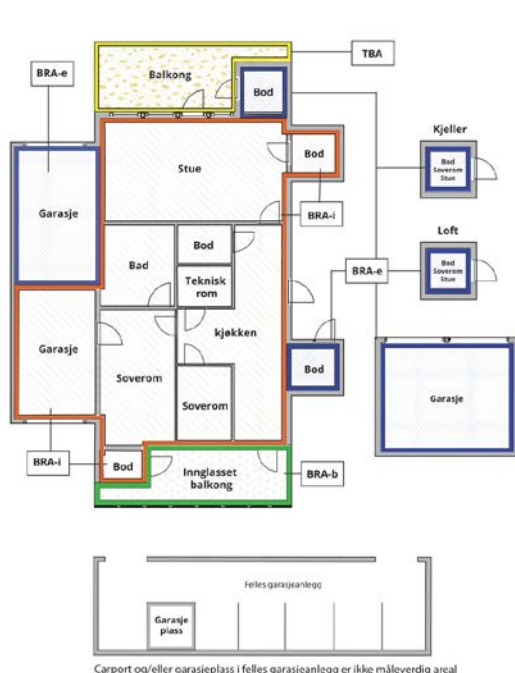
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Tomannsbolig

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	80			80	19
Kjeller	48			48	
<b>SUM</b>	<b>128</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Trapperom, 2 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Bad, Soverom, Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. I 2014 ble boligen reseksjonert og tegninger ble oppdatert. På oppdaterte tegninger er det tegnet inn et kontor og stue i kjeller, men bad, trapperom og soverom er ikke tegnet inn. På oppdaterte tegner er også deler av trapperom tegnet inn som en bod som tilhører seksjon nr 2. I 1. etg. er vaskerom og deler av trapperom tegnet inn som bod/soverom. Innvendig trapperom er ikke tegnet inn på oppdaterte tegninger, dette da det i utgangspunktet skulle være tilgang til kjeller fra felles trapperom og gang. Disse endringene er søknadspliktige, og tiltak må påregnes utført.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Branncelleinndeling mellom boenheter tilfredsstillende ikke dagens byggtknisk forskrift, dette da dagens krav til branncelleinndeling er vesentlig strengere enn hva som gjaldt da boligen ble bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppholdsrom i kjeller tilfredsstillende ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrelse på rommet.

## Del av felles garasjebygg.

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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fra 1955 viser at garasjen opprinnelig var tegnet som en enkel- garasje, men bygget inneholder i dag to parkeringsplasser. Byggeår for ombygning er ukjent, og det er ukjent om garasjen er søkt og godkjent slik den er bygget. Bygget er felles med naboeiendommen mot sør.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	120	8
Del av felles garasjebygg.	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Troels Kjærgaard Hansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	166		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Hedrumgaten 26							
<b>Hjemmelshaver</b> Nakubulwa Afua, Hansen Troels Kjærgaard							

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest i forbindelse med utvidelse av stue og terrasse.	15.05.1976		Gjennomgått	1	Nei
Oppdaterte tegninger i forbindelse med resekjonering.	23.10.2014		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger for garasje,	20.05.1955		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EY1204>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Troels Kjærgaard Hansen

Afua Nakubulwa

## Boligen

Hedrumgaten 26

3112 Tønsberg

3905-1007/166/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad  
ikjelder

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

♦ **Ja**

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

Nytt bad ikjeller

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Kledning av yttervegge inn og utvendig unntatt  
nord

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert port

---

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



♦ Ja

Kjent problem i trøleborg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Der er nu drænert runnt meste mesteparten av huset  
Vann i kjeller er herved utbedret ca 2020

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Drønering

---

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

♦ Ja

Vann i kjeller før 2020  
Aldrig etter

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Drønering

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Drønering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hage side og mot vei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ Ja

Skruggetroll

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad i kjeller

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Mitsubishi

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av varmepumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier under ombygning

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Innredet kjeller  
Nytt betonggulv med varmekabler

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sektionering

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



## Tomannsbolig

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Se tilstandsrapport

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Hedrumgaten 26 - Nabolaget Træleborg - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Træleborg sykehjem Linje 114	5 min	0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min	1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

## Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	21 min	1.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	23 min	1.8 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	26 min	1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	21 min	1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	24 min	1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K Tønsberg	7 min
Halfdan Wilhelmsens Allé 23	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

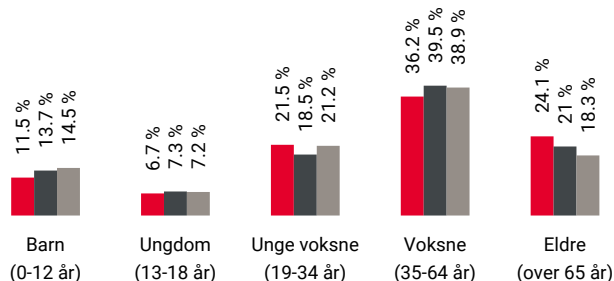
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Træleborg	893	512
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	12 min	0.9 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min	0.9 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Heimdalsvingen	11 min	
Coop Extra St. Olavsgate PostNord	10 min	0.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Hedrumgata Balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.7 km
	EVO Tønsberg	12 min	
	WellnessClub Tønsberg	12 min	

## Boligmasse



■ 63% enebolig  
■ 37% annet

## Varer/Tjenester

	Farmandstredet	14 min
	Vitusapotek Kilen	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder  
■ 34% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

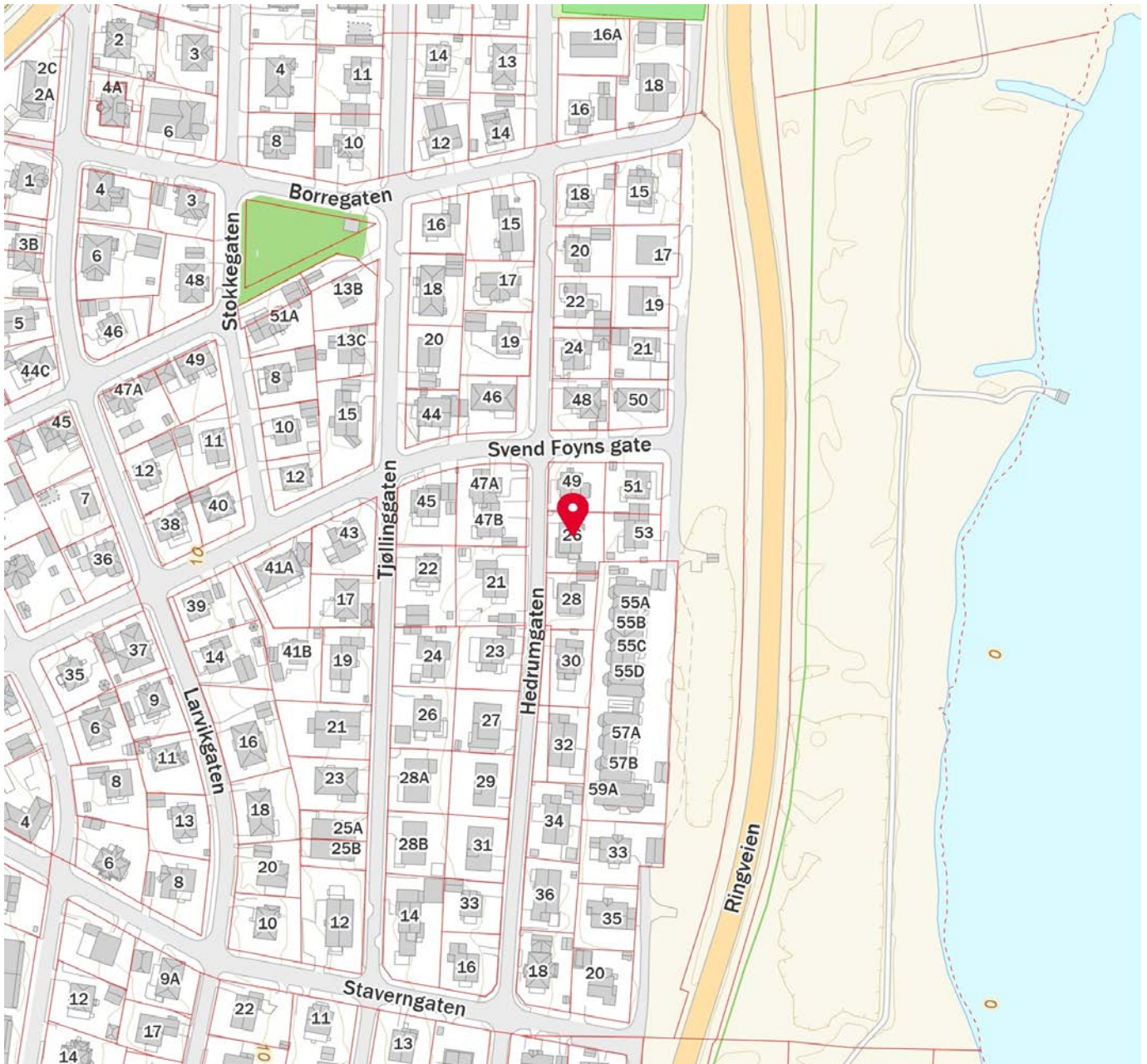
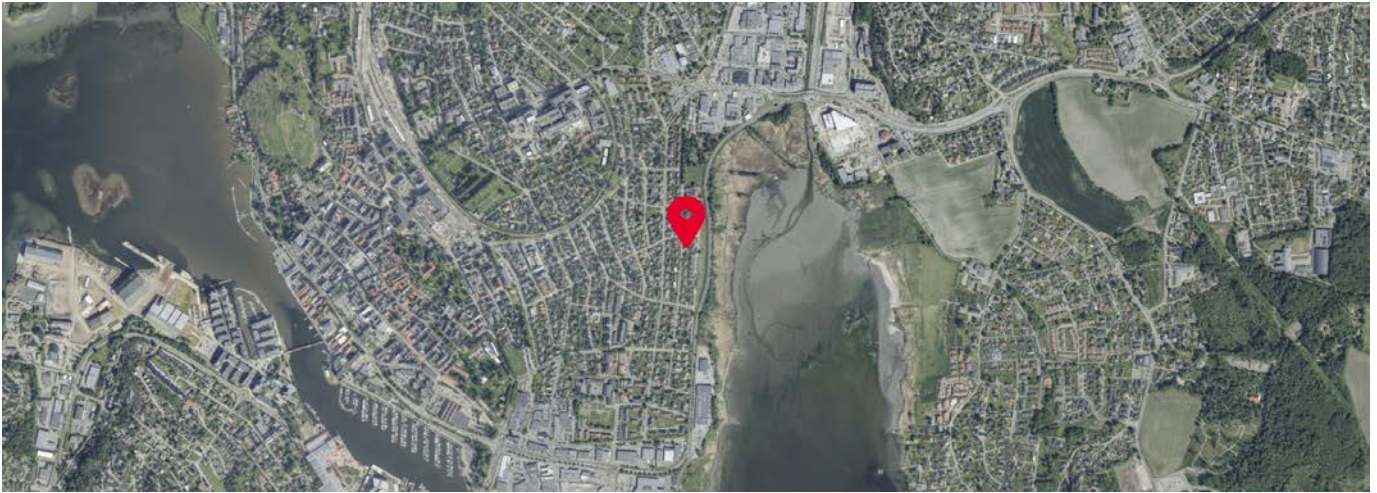


0% 59%

■ Træleborg  
■ Tønsberg  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



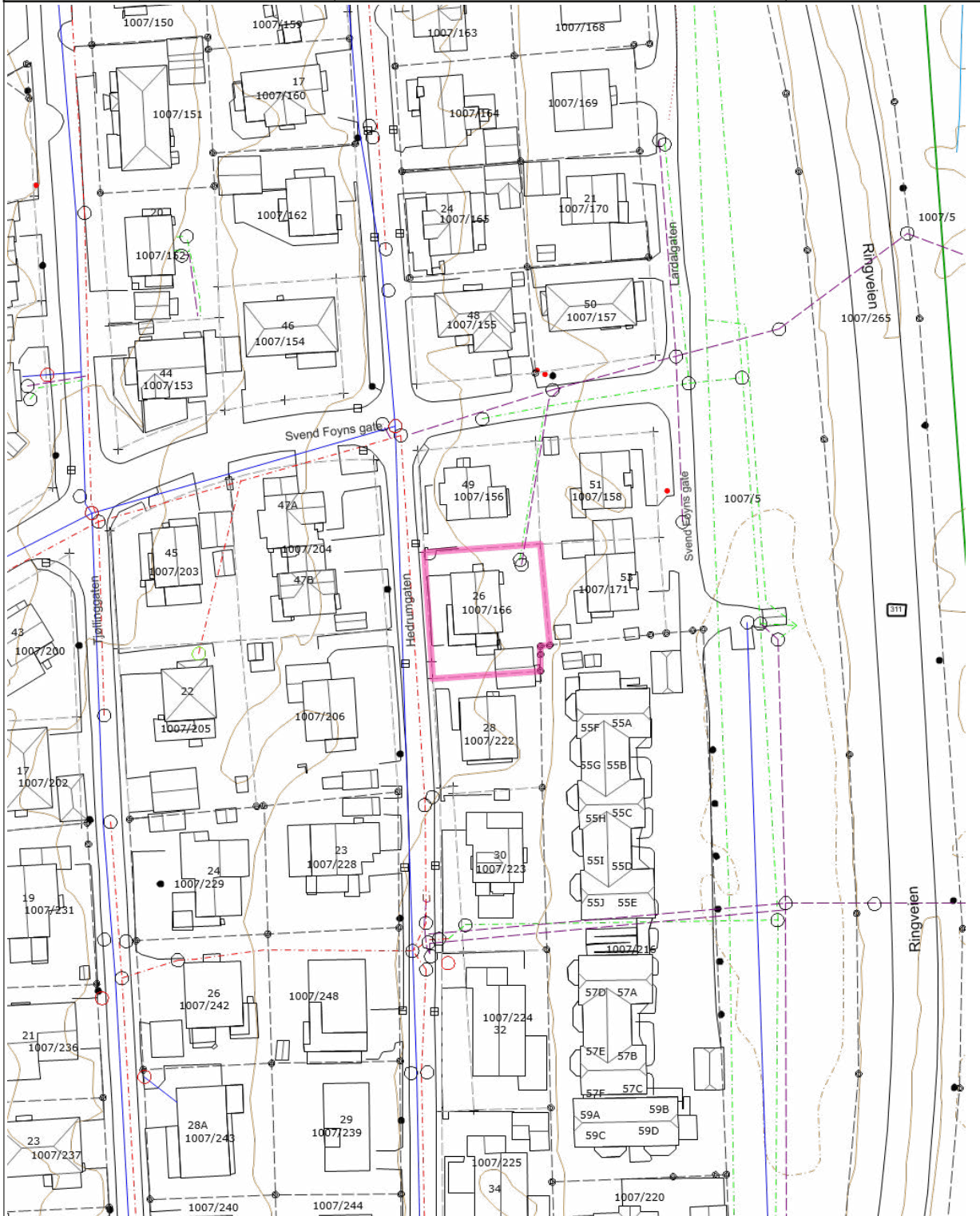
Tønsberg  
kommune

## Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hedrumgaten 26 3112 TØNSBERG			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000

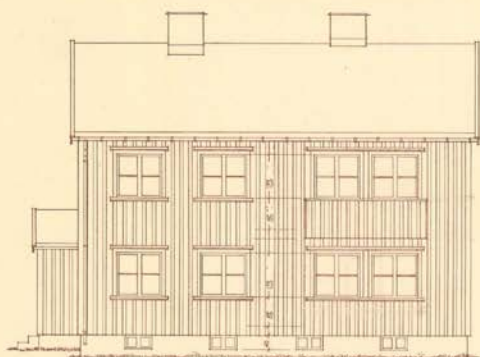


## Tegnforklaring

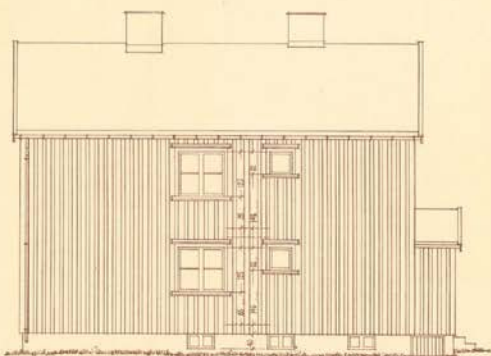
 Brannventil	 Kran	 Septiktank
 Kum - annen eier	 Overløp	 Sandfangskum
 Sluk	 Avløp felles	 Drensledning
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Fasadeliv	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Naturverngrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft	 Forsenkingskurve
 Høydekurve		



Bygn. anm. nr. 10  
1950



SYDFASADE



NORDFASADE

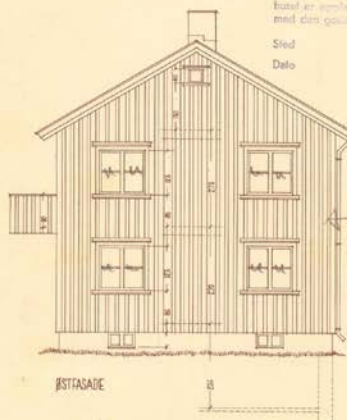
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GÆLDER UTVENDIG KARM.  
ETASJEBØDEN MÅLES FRA OVERKANT GOLV TIL OVERKANT GOLV  
BRVSTNINGSRØDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.



VESTFASADE

Underførende befælgning indføres af  
buzler og andet overvågningsmateriale  
med den gældende legning.

Sted	Navn
Dato	Navn

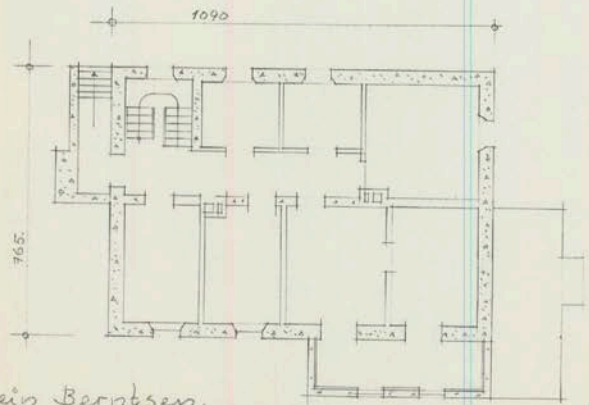
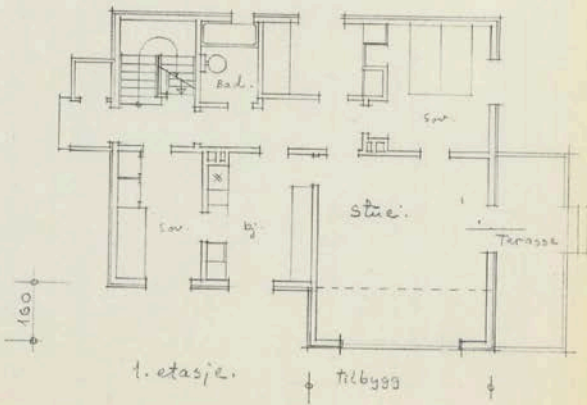
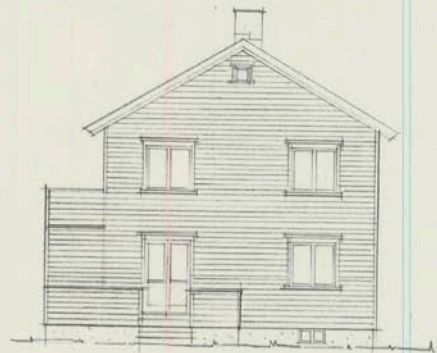


ØSTFASADE

*højere  
bredning*

Herr Jostein Berntsen,  
Tansberg.

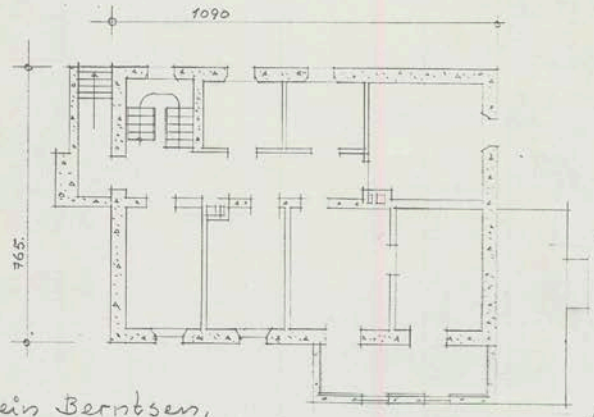
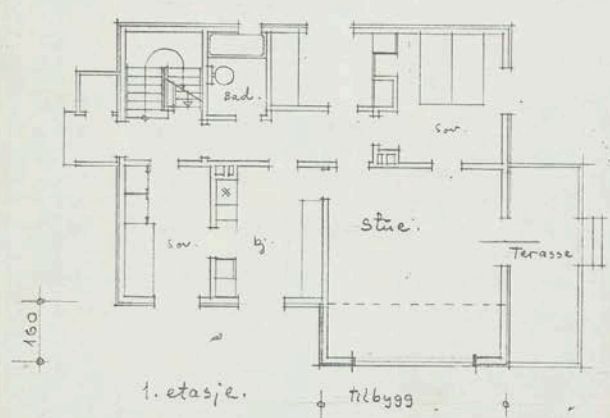
BLAD 2 **402+**  
FASADER MÅL 1:100  
TEGNET AF BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLLIGKONTORET  
OSLO - 23 - 4 - 1948  
AZ



Fostein Bernbsen,  
Hedrums gaten 26, Tonsberg,  
Tilbygg av stue og terrasse i mål 1:100.

402\*

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET  
J.NR. 72/1974



Fostein Berntsen,  
Hedrums gaten 26, Tønsberg,  
Tilbygg av stue og terrasse i mål 1:100. 402

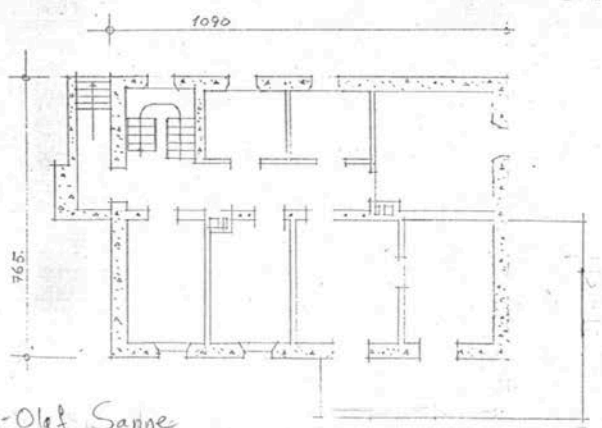
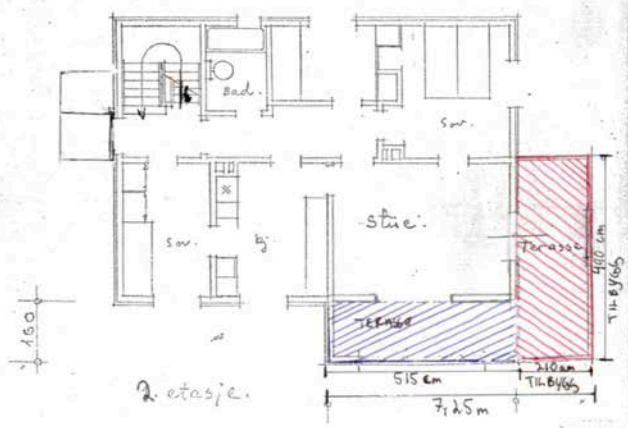
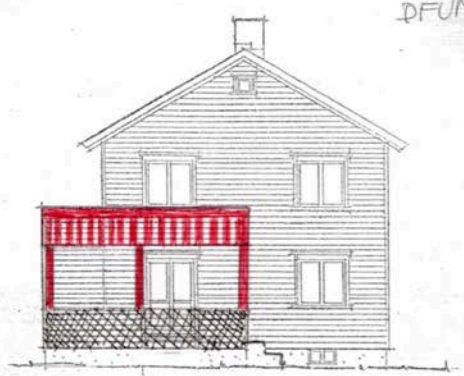
Vedlegg nr. 2



Tyft dokument

DFUM-83(05)

- = Nybygg
- = Endret romverk
- = Mur, originalt (endres ikke)



Jon-Olaf Sanne  
Hedrums gaten 26, Tonsberg,  
utvidelse av terrasse

402

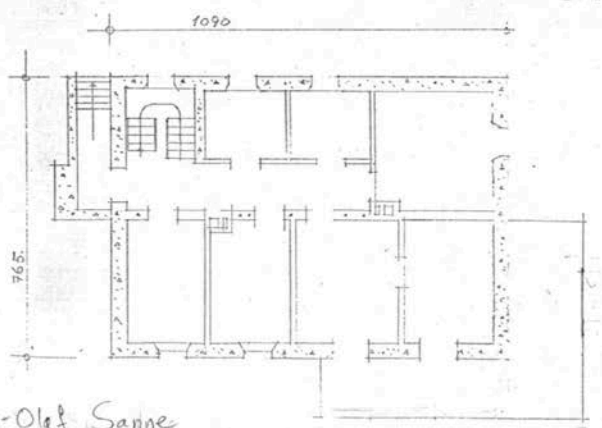
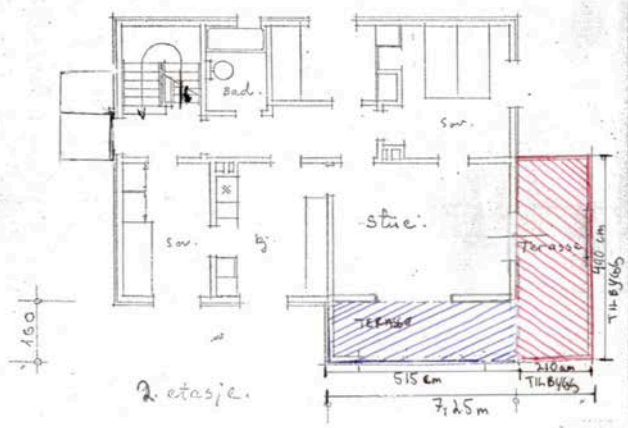
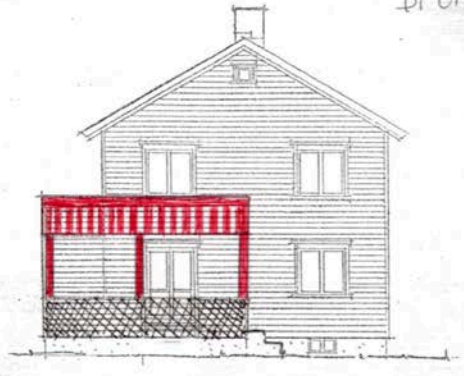
Vedlegg nr. 2



Tyft dokument

DFUM-83(05)

- = Nybygg
- = Endret rekkeverk
- = Mur, originalt (endres ikke)



Jon-Olaf Sanne  
Hedrums gaten 26, Tønsberg,  
utvidelse av terrasse





SNITT A-A

Titelshavere	HUONG THI NGUYEN & QUOC CUONG TRUONG	GNR	1007	Målestokk	1:50
Byggeplass	HEDRUMGATEN 26, 3112 TØNSBERG	BNR	166	Saksnr	14-032
Kommune	TØNSBERG	FNR		Saksbeh	T. RØNSEN
Titel	BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL INNENFOR SAMME BRUKSENHET	SNR	1	Arkitekt	T. RØNSEN
Tegning viser	SNITT A-A	Dato	23.10.2014	Kontroll	A.H.

Ans: S&K PROSJEKT TØNSBERG BYGG AS - KJELLGATEN 1 - 3117 TØNSBERG - T. 33 31 34 80 - MOB TEKN: 879 88 301 - MAIL: TEKNI. sprog@osoverbygg.no - www.osoverbygg.no

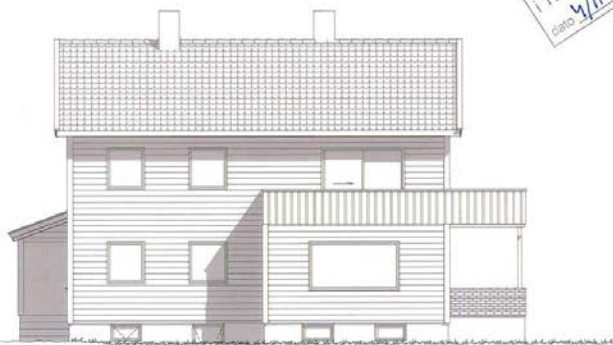
14-032.03



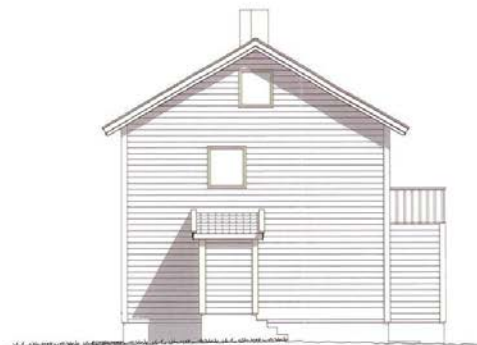
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

Godkjent av Bygningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
dato 4/11-15 DRUB-sak 312/15

NYTT  
KJELLERVINDU OG  
UTGRAV

NYTT  
KJELLERVINDU OG  
UTGRAV

OC CUONG TRUONG

Kommune		TØNSBERG		FNR		100		Saksbeh		T. RØNSEN	
Tiltak		BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL INNENFOR SAMME BRUKSENHET		SNR		1		Arkitekt		T. RØNSEN	
Tegning viser		FASADER		Dato		23.10.2014		Kontroll		A.H.	

Arkiv: SØKPROGPR: CØBERG BYGG AS - KLEVDATEN 1 - 3117 TØNSBERG - T. 33 21 24 95 - MOB TEKN: 979 88 301 - MAIL TEKN: tompr@oesbergbygg.no - www.oesbergbygg.no

14-032.04



**Tønsberg kommune**  
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Åge Hammervik  
Direkte telefon: 33 34 86 75  
Vår ref.: 15/55562  
Arkiv: GBR-1007/0166  
Deres ref.:

Dato: 04.11.2015

Quoc Chong Truong  
Hedrumgaten 26

3112 TØNSBERG

**Hedrumgaten 26 - 1007/0166/1 - bruksendring av kjeller - ett-trinns tillatelse**

	<b>Saksnummer</b>	<b>Vedtaksdato</b>
Delegasjonssaker DFUB - Søknad	742/15	04.11.2015

ArkivsakID. : 15/10901  
Gbnr. : 1007/0166////  
Bygningsnummer : 162133071  
Saksbehandler : Åge Hammervik

Tiltakshaver/søker: : Quoc Cuong Truong Hedrumgaten 26 3112 Tønsberg

	Type	Varenr
Behandlingsgebyr : Kr 6 180	Bruksendring tilleggsdel – hoveddel (gebyrreg. pkt. 2.1.2)	2121

Sum Kr 6 180

**Søknaden består av:**

Søknad : 14.09.2015  
Situasjonskart : 23.10.2014  
Byggetegninger : 23.10.2014

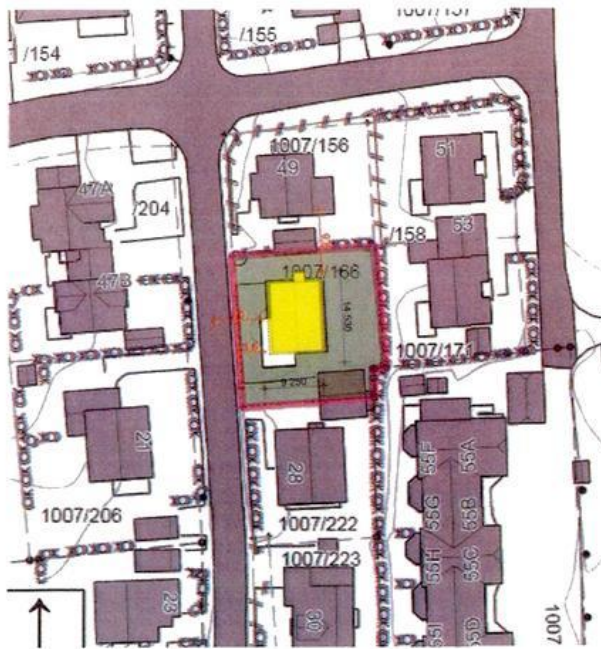
**Saksopplysninger:**

Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringen gjelder bodarealer i kjelleren som skal benyttes til kjellerstue og kontor/arbeidsrom. Tiltaket vil utvide bruksarealet på eiendommen fra 190 m<sup>2</sup> til 236 m<sup>2</sup> og gi en utnyttingsgrad på 0,24 (u-grad).

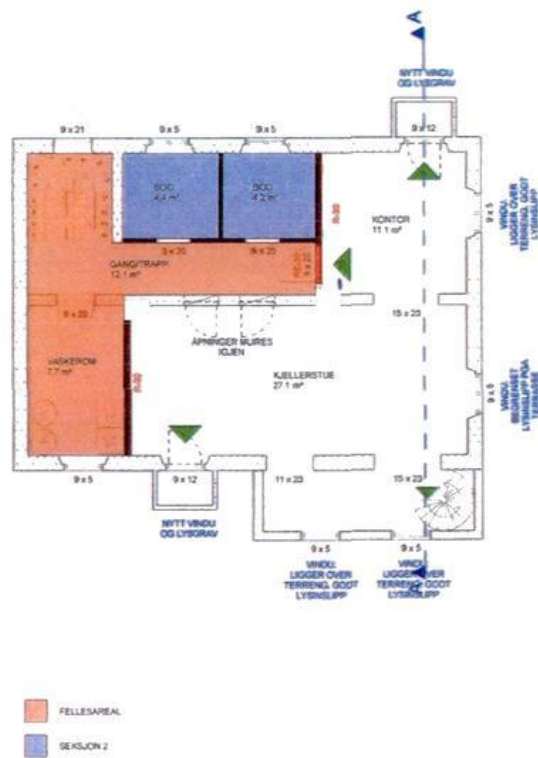


0 5 1 H 7 / 235195 Geometikk  
1007/166/0/0 2015 2 - Vedtak  
braArkiv Tønsberg

Situasjonskart datert 23.10.2014



Plan datert 23.10.2015



## Fasadetegninger datert 23.10.2015



### Vurderinger:

#### Generelt om søknaden

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig og kan gjennomføres av tiltakshaver selv.

Søknaden er bare varslet til eieren av den andre seksjonen på eiendommen og ikke til andre naboer og gjenboere i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3. I denne saken mener vi imidlertid at vilkårene for å unnta fra nabovarsling er oppfylt, fordi naboeiendommene i liten grad blir berørt av bruksendringen.

#### Kommuneplan

Bruksendringen er ikke i strid med kommuneplanen for Tønsberg.

#### Reguleringsplan

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for *Træleborgområdet* (vedtatt 20.10.1978). Området er satt av til boligformål.

Utnyttingsgraden er fastsatt til  $U=0,20$ . Bruksendringen endrer ikke utnyttingsgraden.

Bruksendringen er heller ikke i strid med andre krav i reguleringsplanen.

#### Tekniske krav

Etter plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd vil alle relevante tekniske krav for nye bygninger også gjelde ved tiltak på eksisterende byggverk. Dette innebærer at tiltaket utløser alle tekniske krav som gjelder for bygninger til boligformål.

Det er ikke søkt om tillatelse til å fravike disse kravene og vi legger derfor til grunn at de blir oppfylt. Etter plan- og bygningsloven § 23-1 har tiltakshaver selv ansvaret for oppfyllelse av kravene. Se likevel nedenfor om uavhengig kontroll.

#### *Uavhengig kontroll*

Uavhengig kontroll innebærer at et ansvarlig foretak kontrollerer om tiltaket er prosjektert eller utført i samsvar med tillatelsen og kravene i plan- og bygningsloven.

Etter byggesaksforskriften § 14-2 skal det alltid gjennomføres uavhengig kontroll av brannprosjekteringen for oppgaver i tiltaksklasse 2 og 3. Siden rømningsvinduene fra andre etasje er under 5 meter over terrenget, legger vi til grunn at byggverket og tiltaket tilhører brannklasse 1 og dermed tiltaksklasse 1. Reglene om dette står i teknisk forskrift §§ 11-2, 11-3 og 11-13. Det er derfor ikke obligatorisk krav om uavhengig kontroll.

Etter byggesaksforskriften § 14-3 kan kommunen imidlertid også etter en skjønnsmessig vurdering stille krav om uavhengig kontroll når det er nødvendig for å sikre kvalitet i det ferdige bygget. Ved denne vurderingen legger vi vekt på at bygningen har tre etasjer og to boenheter. Kjelleretasjen ligger dessuten delvis under bakkeplan. Både utførelsen av brannskiller, rømningsveier og eventuelle andre brannverntiltak er derfor kritisk for brannsikkerheten.

Etter en samlet vurdering av dette stiller vi krav om uavhengig kontroll av utførelsen av tverrfaglige brannverntiltak. Kontrollerklæring må sendes inn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

#### *Andre vurderinger*

Plan- og bygningssjefen har for øvrig ingen merknader til søknaden.

Undertegnede har etter delegert fullmakt fattet følgende

### **VEDTAK:**

I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4 gis det tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det må gjennomføres uavhengig kontroll av utførelsen av tverrfaglige brannverntiltak. Kontrollerklæring må sendes inn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Melding om dato for igangsetting må være gitt til kommunens byggesaksavdeling før byggarbeidene starter.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

  
Åge Hammervik  
saksbehandler

Kopi til:  
Live Kirkeby

Skagerak Nett AS  
Wenche Petersen

Saksbehandler  
Bydrift  
Postboks 80  
Saksbehandler  
Geodata

3901

PORSGRUNN

# KOPI

## Opplysninger om klagerett m.v:

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Vestfold, jf. vedlagte klageopplysnings skjema.

Eventuell klage må sendes by- og arealplansjefen innen 3 uker fra du mottar denne meldingen.

Igangsetting av tiltaket før klagefristen er ute eller eventuell klage eller overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers/søkers egen risiko.

Vedtaket innebærer bare en avgjørelse av om reglene i plan- og bygningsloven er oppfylt, og det gir ingen rettigheter etter andre lover eller private rettsforhold.



Tønsberg kommune  
Kommuneutvikling  
Postboks 2450  
3104 Tønsberg

Sted  
Tønsberg

Dato  
14.09.2015

**REDGJØRELSE FOR  
SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDDEL TIL HOVEDDEL INNENFOR EN BRUKSENHET.**

**HEDRUMGATEN 26 Gnr/Bnr/Snr: 1007/166/1 – SØKNAD TILBYGG VERANDA**

Det søkes herved om tillatelse til å innlemme bodarealet i kjelleren som tilhører seksjon 1, inn i boligarealet til leiligheten. Arealene vil bli benyttet som kjellerstue og kontor/arbeidsrom. Det vil bli etablert en intertrapp ned til kjelleren.

Det er i dag 5 stk vinduer, som gir lys inn til kjelleren. Alle vinduene ligger over terreng og gir godt lysinnslipp. I tillegg til det vil det settes inn et nytt og større vindu, med lysgrav for å sikre mer lysinnslipp, og bedre rømningsmuligheter. Samt at et vindu utvides for tilsvarende formål. Det blir i alt fire rømningsveier ut fra de 40m<sup>2</sup> det nye arealet tilsvarer.

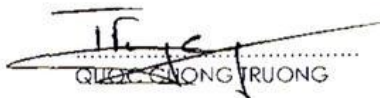
Leiligheten tilfredsstiller fortsatt kravet til bodplass etter at bodene i kjelleren er innlemmet i boligdelen.

Da tiltaket i særdeles liten grad påvirker naboer, er det bare varslet hjemmelshaver i seksjon 2, på samme gnr og bnr.

Kommunen kan fritta søkeren fra å varsle naboer og gjennboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. §21-3

Søker er av den oppfatning at det kun er hjemmelshaver på samme eiendom som blir berørt, og håper at administrasjonen tar dette til følge.

Med vennlig hilsen

  
QUANG SONG TRUONG



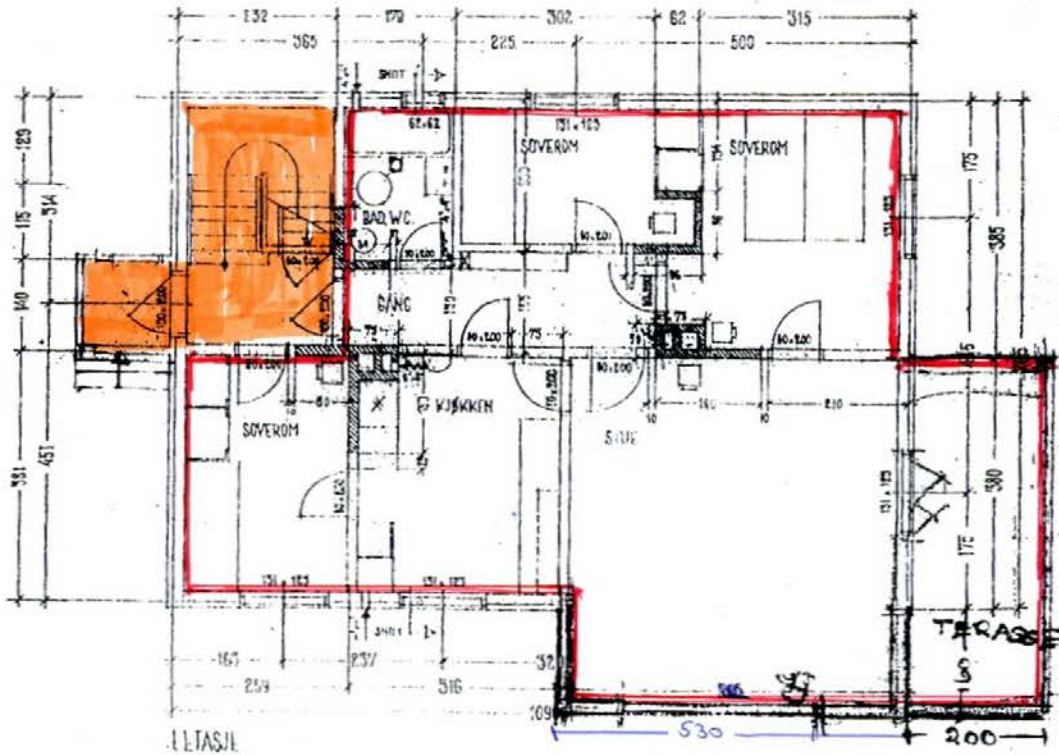
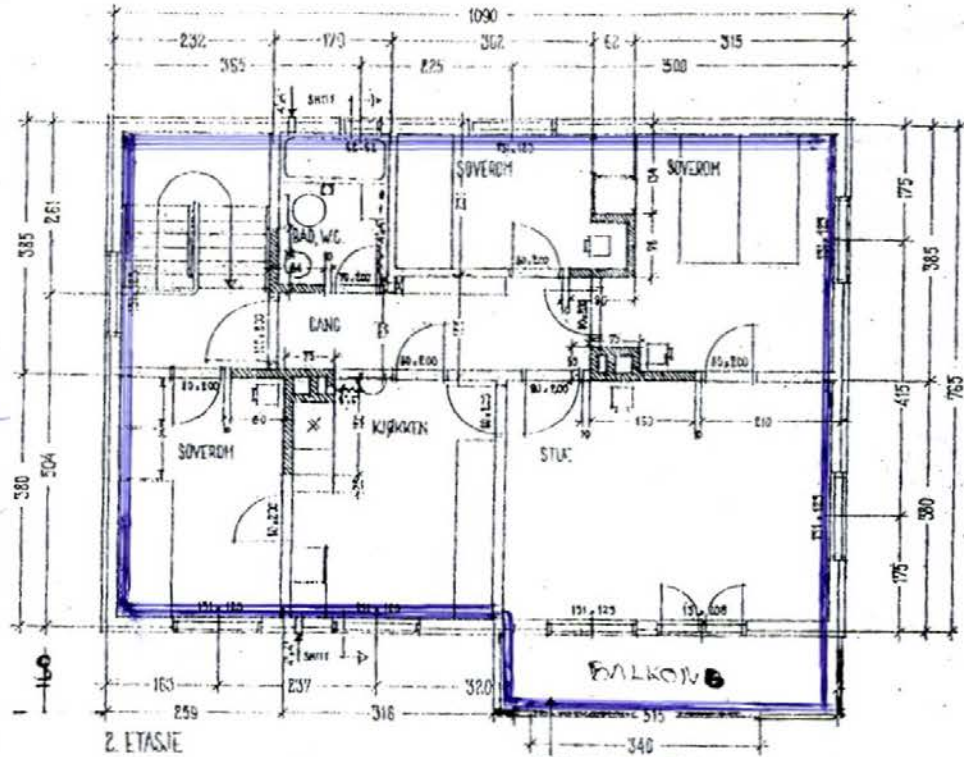
Hedningvej 26  
Tårnberg  
1007/166

SEKSIJON 1

SEKSIJON 2

FELLES  
AREAL

Her  
seksjon 1  
Hans-Juulius Samle  
seksjon 2  
Jon Olaf Samle



ÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTMEN MUSS  
ÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTFENDIG KARM  
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV  
INNSTRIKINGSLENGDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV

HEDRUMSGT. 2b  
TØNSBERG.

1007/166

Bygn. anm. nr. 10  
1935

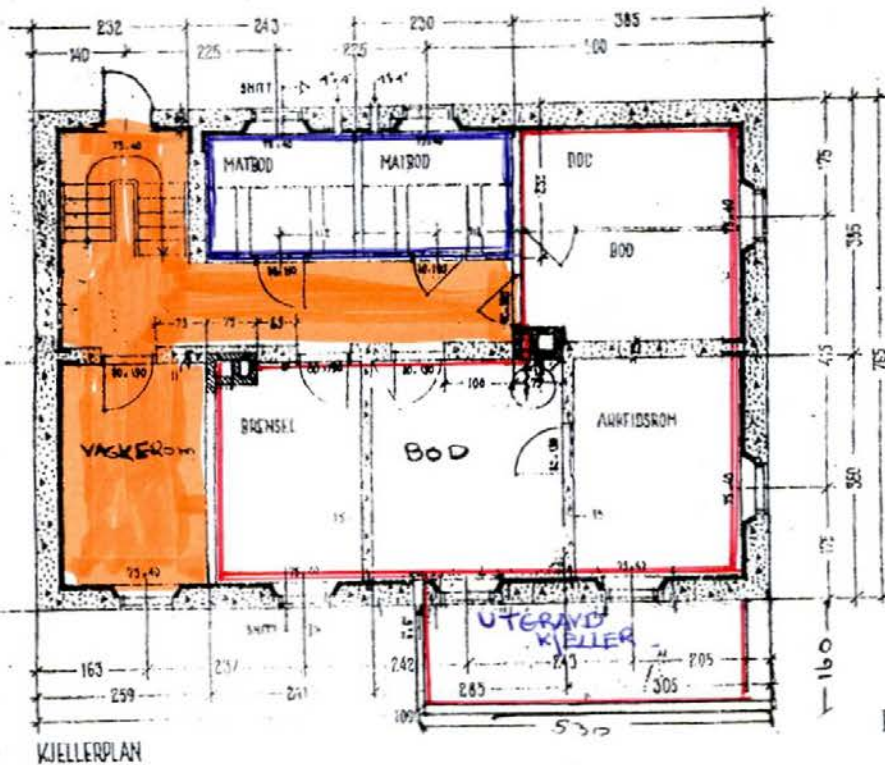
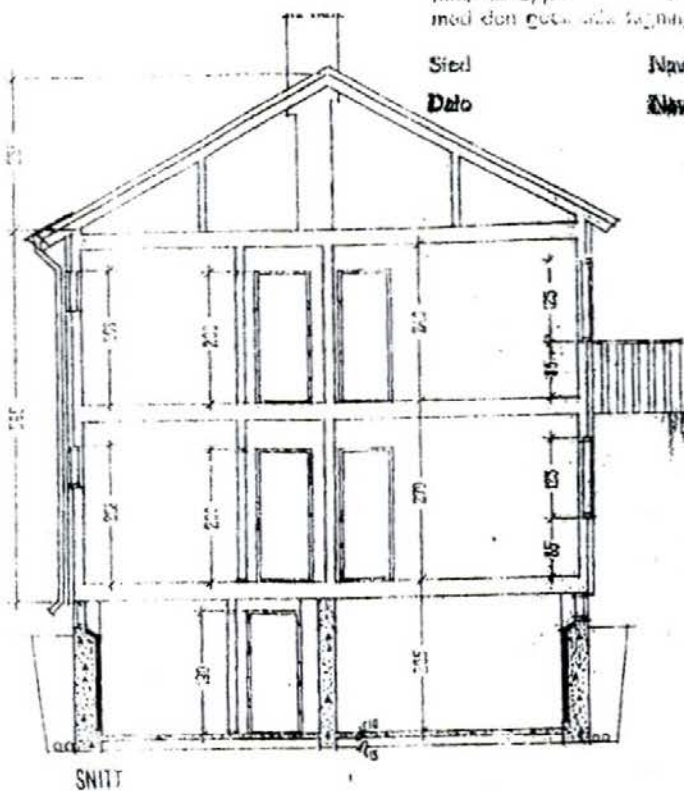
Underoppførte i  
hustilrett oppførte i  
med den godkjente tegning.

Sted	Navn
Dato	Navn

- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- FELLES AREAL

Eier  
Seksjon 1  
Henselviks Sønn

Seksjon 2  
Jon Olaf Sønn.

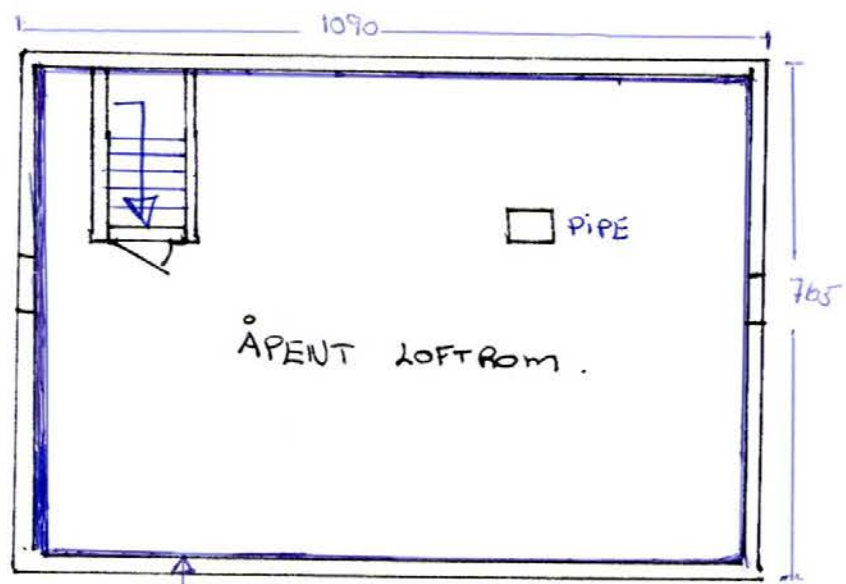


KJELLERPLAN

Herr Jostein Berntson,  
Tønsberg.

BLAD 1 402+  
PLANER - SNITT - MÅL 1:100  
NET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET

Hedrumsgt. 26  
Tønsberg.  
1007/166.



- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- FELLETS AREAL

Eier -  
Seksjon 1  
Wano-Julius Sonne  
Seksjon 2  
Jon Olaf Sonne.



Tønsberg  
kommune

## Vegadkomst




Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hedrumgaten 26 3112 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p>Sluk</p> <p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Grunnmur</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Bolig</p> <p> MurFrittstående</p> <p> Hekk</p> <p> Sti</p> <p> Anslått grensepunkt</p> <p>Husnummer</p> <p>Fylkesveg gatenavn .</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve</p>	<p> Kumlokk</p> <p> Mast</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje og uthus</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Trapp</p> <p> Teiggrense</p> <p>Husnummer med bokstav</p> <p>Kommunalveg gatenavn .</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> Bebygd område</p>	<p>Matrikelnummer</p> <p> Skap</p> <p> Fasadeliv</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp intill bygg</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Annet gjerde</p> <p> Støyskjerm</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Nøyaktig grensepunkt</p> <p> Naturverngrense</p> <p>Fylkesvegboks</p> <p>Privatveg gatenavn .</p> <p> Forsenkingskurve</p> <p> Annet</p>
---	---	--



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

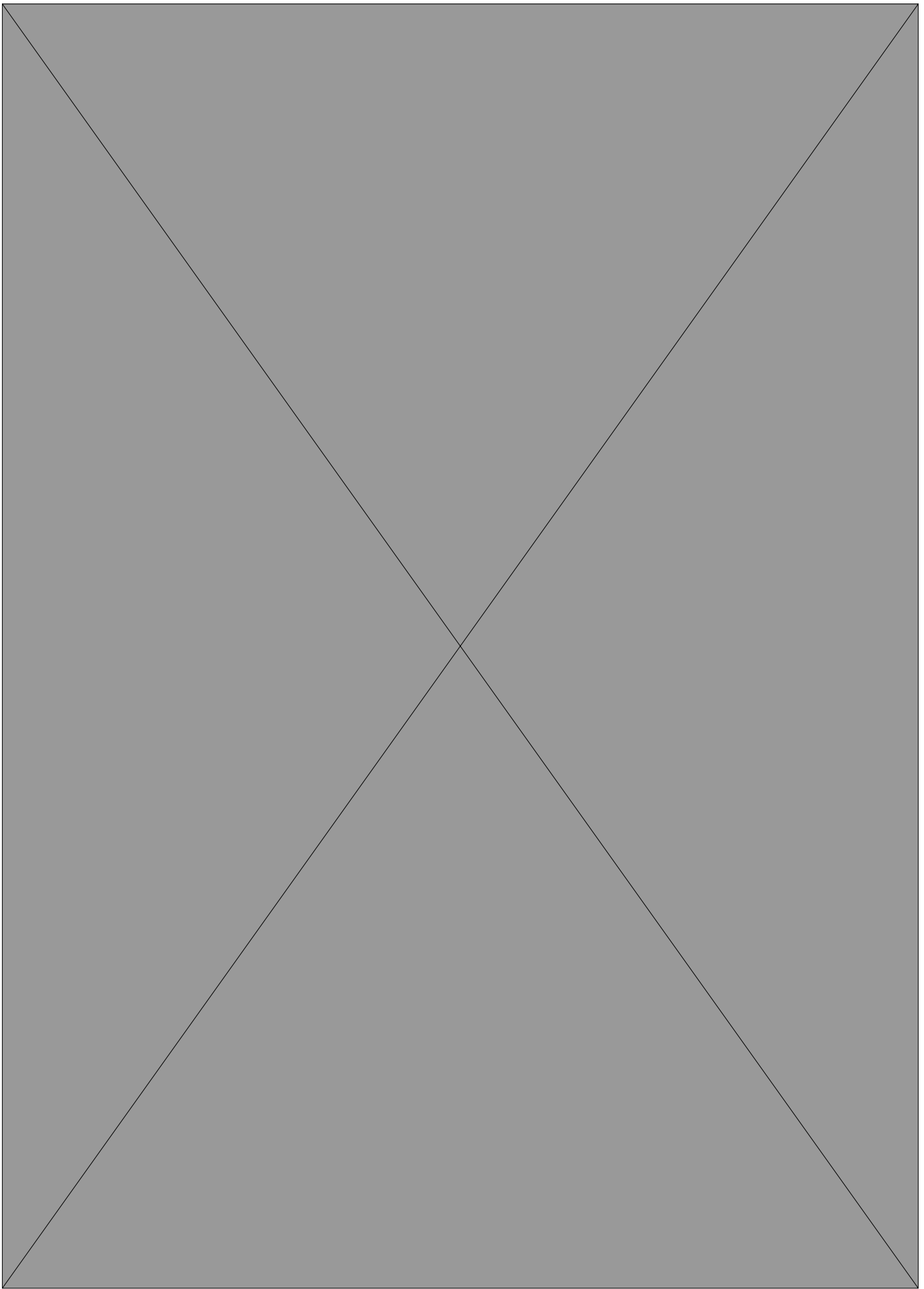
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


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

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

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

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





# 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:** Hedrumgaten 26  
3112 TØNSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tea Wærland

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre