PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

HALFDAN WILHELMSENS ALLE 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260071
Addresse	Halfdan Wilhelmsens alle 11		
Postnr.	3116	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Gulag Takst og Eiendom AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89013666

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderom i 1. etasje oppusset i 2017, alt av arbeid med rør og el utført av fagfolk. Baderom i 2. etasje oppusset i 2024, alt av arbeid med rør og el utført av fagfolk. Tømrer/flisarbeid utført av eier som er håndverker (byggmester).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvittering fra rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny smøremembran i begge baderommene med mansjett i sluk.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk og avløpsrør både fra 1. og 2. etasje og ned til kjeller.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmekabler i begge baderommene samt alt av elektrisk opplegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt av arbeid i 1. etasje utført av Tenvik Elektriske AS, arbeid i 2. etasje utført av Xpert installasjon AS. Dokumentasjon i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av innvendige vann og avløpsrør er nye i forbindelse med oppussing av boligen fra 2011 til 2024,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i form av bilder.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt ny taktekking på tilbygg over vindfang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført at eier som er byggmester.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt dårlig trekk i pipe

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kledning på syd og øst vegg i 2012-2014.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av eier som er byggmester.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av elektrisk anlegg er oppgradert i perioden fra 2011 til 2024 der inkludert nytt sikringsskap i 1. etasje samt ny innmat i sikringsskap 2. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lede AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, dokumentasjon ligger i boligmappa.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

101

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget på en bod

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av eier som er byggmester.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Gunnar Hilmar Sverrisson*

Initialer selger:
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Halfdan Wilhelmsens alle 11, 3116 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1009, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22673-1046 **Referansenummer:** MN6882

Autorisert foretak: NORBERG BYGGKONSULT AS

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

Jonas Norberg

Uavhengig Takstingeniør

jonas@norbergbyggkonsult.no

407 24 973

Medlem av Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig fra 1908 som i matrikkelen er registrert som tomannsbolig. Bygningen er ombygget og modernisert ved flere anledninger, senest i 2012 med etablering av ny entré. På eiendommen står det også en garasje med innredet lagringsloft.

Boligen er betydelig påkostet i eiers eiertid i perioden 2011–2026. Det er blant annet etablert nytt kjøkken, nye våtrom samt nye vann- og avløpsinstallasjoner til disse. Innvendige overflater er også i hovedsak fornyet.

Det er registrert avvik på rekkverket ved balkongen som følge av råte i hjørnestolpe. Forholdet er gitt TG3.

Det er også registrert flere avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til alder, normal slitasje og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

Tomannsbolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1984 og 2012 på tilbygg.

Takrenner nedløp og beslag er av plastbelagt stål av varierende alder.

Ytterveggene på opprinnelig del er fra byggeåret og oppført i reisverk med liggende utvendig bordkledning. Veggene på tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre.

Boligen har en balkong med utgang fra soverommet i andre etasje. Balkongen er på 3 m² og er oppført i trekonstruksjoner.

Boligen har en terrasse med utgang fra stuen på 15 m², oppført i trykkimpregnerte materialer og fundamentert på løsmasser.

Det er også en platting ved inngangspartiet på 18 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har fliser i vindfang og på kjøkken. Øvrige gulv har i hovedsak parkett, med hellimt parkett i stuen og massiv parkett i 2. etasje. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater i 1. etasje og malt panel i 2. etasje.

Boligen har to mursteinspiper med ett røykløp hver. Nyere peisinnsats er montert mellom kjøkken og stue.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i andre og første etasje, samt lecaplank i entre.

I kjelleren er gulvet av betong, og veggene er utført i naturstein, samt lecamur i tilbygget del.

Boligen har to tre trapper. En til kjeller, samt eldre trapp opp til 2. etasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av varierende alder.

VÅTROM Gå til side

Bad i første etasje:

Badet har fliser og malte overflater på vegger. Det er fliser på gulv og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt servant, dusjvegger og vegghengt toalett.

Bad i andre etasje:

Veggene har fliser og malte plater. Det er fliser på gulv og taket er malt. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, innredning med nedfelt servant, dusjvegger og vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har to sikringsskap, ett plassert i trappegangen i 1. etasje og ett i garderoben i 2. etasje. Anleggene er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen drenering eller fuktsikring rundt boligens opprinnelige del. Det er lagt knotteplast rundt tilbygget del.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og lettklinkerblokker i tilbygget del.

Tomten er tilnærmet flat.

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong med ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er røykvarsler i hver etasje, og det er slukkeapparat tilgjengelig. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Det er fremlagt radonmåling med verdi på 102 Bq/m³. Verdien ligger på et lavt nivå og under gjeldende grenseverdi på 200 Bq/m³.

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.

Byggetegninger datert 11.05.1975 og 05.06.2012 er lagt til grunn for vurderingen.

Loftsetasjen:

På tegningene er det vist to kott som i dag er omgjort til garderobe.

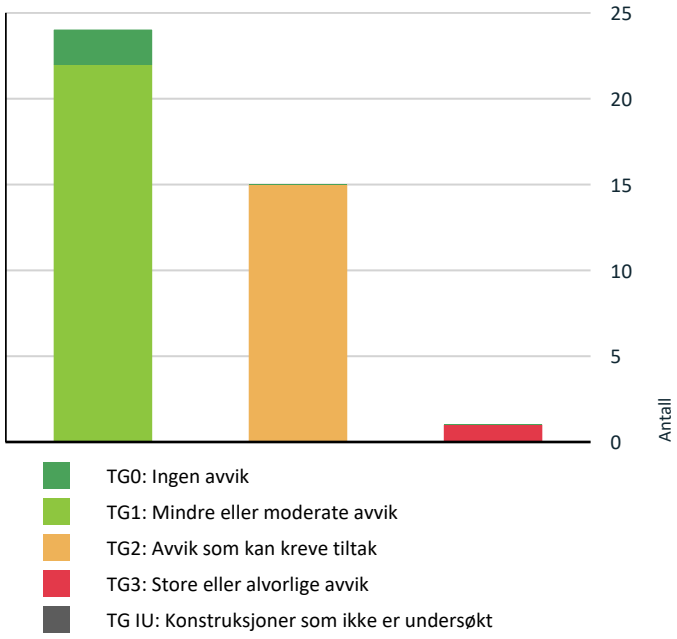
Kjelleren:

På tegningene er det vist et toalettrom som i dag er fjernet.

Det er ikke gjort nærmere vurdering av om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen.

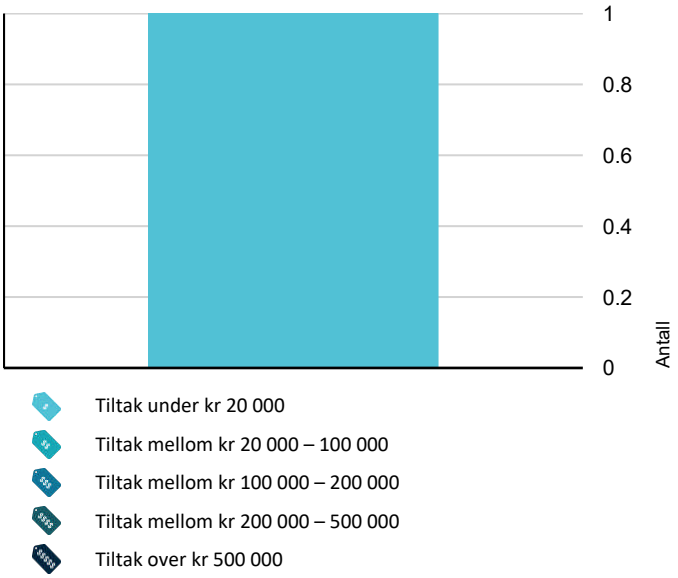
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll i samsvar med forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet, uten inngrep i konstruksjoner. Fastmontert inventar, tyngre møbler og løsøre er ikke flyttet. Dette medfører begrensede kontrollmuligheter, herunder ved vurdering av skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Når møbler og inventar senere flyttes, kan det avdekkes misfarginger, skader, ujevnheter eller slitasje som ikke var mulig å registrere under befaringen.

Arealer er målt i henhold til NS 3940 og fastsatt etter dagens bruk.

Rekvirenten skal gjennomgå rapporten i sin helhet før den tas i bruk. Eventuelle uklarheter, mangler eller feil skal meldes tilbake før rapporten distribueres videre.

Bilder i rapporten er ment som illustrasjon av representative forhold og utgjør ikke en uttømmende dokumentasjon av alle registrerte forhold.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør i 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Eldre Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1908

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Den opprinnelige delen er fra 1984, og tilbygget er fra 2012.

Taktekking er vurdert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket, og slik adkomst er heller ikke tillatt etter arbeidsmiljøloven.

Selv om det ikke ble observert skader fra bakken, utelukker ikke dette at det kan finnes skader som bare kan oppdages ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at en fagperson kontrollerer taket under sikre forhold.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avviket er begrunnet med høy alder og redusert gjenværende brukstid på taktekking fra 1984. Betongtakstein og undertak fra denne perioden vil naturlig ha økende vedlikeholdsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes utskifting av taktekking, undertak og vindskier på sikt. Dersom tiltak utsettes for lenge, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner nedløp og beslag er av plastbelagt stål av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere opp til dagens forskriftsnivå. For å redusere risiko for snø- og isras anbefales det likevel å vurdere montering av snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene på opprinnelig del er fra byggeåret og oppført i reisverk med liggende utvendig bordkledning.

Fasadene er vurdert fra bakkenivå, noe som medfører at vurderingen er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råteskade i kledningsbord og bunnlist på fasaden mot nordvest, som følge av alder og manglende vedlikehold.

Det mangler også stedvis lufting i nedkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadede bord bør skiftes og overflatebehandles etter utskifting. Bakliggende vindsperre og stendere bør samtidig kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning. Råte svekker kledningen og kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Manglende lufting kan føre til at fukt blir stående bak kledningen. Dette øker risikoen for råte og skader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere luftespalte eller justere avslutningen av kledningen slik at den får nødvendig lufting.

TG 1 Vegg tilbygg og sydøst/sydvest

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning som er fra 2012-2014.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon.

Loftet er inspisert fra luken, da det mangler gangbart gulv. Områdene som ikke kunne inspiseres er derfor ikke vurdert utover det som kunne ses fra tilgjengelig adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke registrert ventilering gjennom ventiler på loftet, men det er merkbar luftsirkulasjon.

Fuktmåling i undertaket viste ingen utslag på fukt ved befaringstidspunktet.

Forholdene kan endres med årstidene, og det anbefales å kontrollere konstruksjonen i perioder med mye regn og vinterstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av loftet. Mangelfull ventilering kan føre til oppfukting, kondens og økt risiko for fukt- og råteskader over tid, selv om det er registrert noe luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1982 til 1994, samt eldre vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har høy alder og har utvendige og innvendige tegn til slitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov utover normal slitasjegrad. Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll, og det er ikke foretatt kontroll av samtlige vinduer. På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer kan ha punktering uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av vinduene, som for eksempel overflatebehandling og utskifting av pakninger. På sikt må det forventes behov for utskifting som følge av alder og slitasje. Manglende vedlikehold kan føre til dårligere tetthet, økt varmetap og risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer - Nyere

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra perioden 2008–2013.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 og malt balkongdør i tre fra 2014.

TG 2 Balkongdør i 2. etasje

Beskrivelse

Boligen har malt balkongdør i tre i andre etasje.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdøren har høy alder. Med bakgrunn i alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør vedlikeholdes ved behov. Slitte pakninger bør skiftes for å sikre god tetthet. Det må påregnes utskifting over tid som følge av alder. Manglende oppfølging kan føre til trekk, varmetap og redusert funksjon.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong med utgang fra soverommet i andre etasje. Balkongen er på 3 m² og er oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i rekkverkets hjørnestolpe, som skyldes alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadet trevirke bør skiftes ut. Manglende utbedring kan føre til redusert styrke og stabilitet i rekkverket, med risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av den skadede rekkverksstolpen og ikke eventuell utskifting eller rehabilitering av øvrige deler av balkongen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i rekkverkstolpe.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Boligen har en terrasse med utgang fra stuen på 15 m², oppført i trykkimpregnerte materialer og fundamentert på løsmasser.

Det er også en platting ved inngangspartiet på 18 m².

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene har fliser i vindfang og på kjøkken. Øvrige gulv har i hovedsak parkett, med hellimt parkett i stuen og massiv parkett i 2. etasje. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater i 1. etasje og malt panel i 2. etasje.

Selger opplyser at alle innvendige overflater er oppusset i eiertiden med maling av vegger og tak, samt nye gulv i alle rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper med ett røykløp hver. Nyere peisinnsats er montert mellom kjøkken og stue.

Pipen mot øst er ikke i bruk og er ikke nærmere vurdert. Pipen bør kontrolleres av fagkyndig før bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mursteinspipen har høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppbygging, rehabilitering eller tetthetskontroll av pipen. Eldre teglpiper kan over tid få svekkelser i murverk og fuger, noe som kan redusere pipens tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Som følge av alder og manglende dokumentasjon kan det være økt risiko for redusert tetthet. Tilstanden bør følges opp, og nærmere kontroll eller rehabilitering kan bli aktuelt over tid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er utført i betong og mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag på grunnmuren. Fuktindikator viser forhøyede verdier i både gulv og vegger, noe som tyder på fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Fuktforholdene vurderes å ha sammenheng med manglende eller svekket beskyttelse mot fukt fra grunnen, som drenering og fuktsikring rundt bygget.

Det er også målt høye fuktverdier i treverket i etasjeskillet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fukt fra grunnen i kombinasjon med begrenset ventilasjon i rommet.

Det er registrert skader etter borebille i deler av bjelkelaget. Det ble ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjelleren har høy luftfuktighet, noe som er vanlig i eldre kjellere med natursteinsmur og uten drenering. Kjelleren er ikke tilpasset dagens krav til tørre oppholdsrom og bør primært benyttes som uinnredet kjeller -/bodareal.

For å redusere fuktbelastningen anbefales det å holde treverk og bjelkelag tørrest mulig, sørge for jevn ventilering og vurdere bruk av luftavfukter ved behov. Det kan også være hensiktsmessig å etablere vindtetting mot bjelkelaget for å redusere fuktig luft opp i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til videre oppfukting av konstruksjonene, med økt risiko for råte, soppvekst og skader på bygningsdeler over tid.

Skadet trevirke som følge av borebille bør kontrolleres nærmere for å vurdere omfanget av skadene og behov for utbedring. Det anbefales også å følge med på om det oppstår tegn til nye angrep over tid.

Manglende oppfølging kan føre til videre svekkelse av trevirket dersom det skulle oppstå nytt eller fortsatt aktivitet i konstruksjonen.



Grunnmuren viser tegn til fuktpåvirkning



Fuktmåling viser 23,9 vekt%. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent i bjelkelaget er det økt risiko for mugg og råteskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller fra 2024, samt eldre trapp opp til 2. etasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av varierende alder.

Tilstandsrapport

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

Enkelte dører tar i karmen/terskel ved åpning og lukking, noe som skyldes alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering eller utbedring av dører anbefales for å sikre normal funksjon og redusere ytterligere slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membran- og flisarbeider er opplyst utført som egeninnsats av eier som er byggmester.

Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, innredning med nedfelt servant, dusjvegger og vegghengt toalett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er flatt gulv med nedsenket dusjnisje, samt lokalt fall til sluk og oppkant ved dør.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 63 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser om at det er smøremembran bak våtromssmaling.



Plastsluk med slukmansjett under klemring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bak dusj fra gang uten å påvise unormale forhold.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membran- og flisarbeider er opplyst utført som egeninnsats av eier som er byggmester.

Badet har fliser og malte overflater på vegger. Det er fliser på gulv og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt servant, dusjvegger og vegghengt toalett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til
toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Gulvet har fall fra dør til sluk og membranoppkant ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vegger med malt overflate er opplyst å være utført med smøremembran og våtromsmaling.



Slukrenne med slukmansjett under klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bak dusjsone fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskap er plassert i andre etasje, og fordelerstokk i kjeller. Vannrørene er fra perioden 2011 til 2024.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - Eldre

Beskrivelse

Eldre hovedvanninntak er av jern. Hovedstoppekran er montert på hovedledningen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrøret har høy alder, og redusert gjenværende brukstid innebærer økt sannsynlighet for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannrøret bør følges opp med jevnlig tilsyn for tegn til lekkasje. Ved oppussing eller rehabilitering bør utskifting vurderes. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra perioden 2011 til 2024.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap, ett plassert i trappegangen i 1. etasje og ett i garderoben i 2. etasje. Anleggene er utstyrt med automatsikringer.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er nylig kontrollert av det lokale eltilsyn (DLE) ved LEDE. Avvikene fra denne kontrollen er rettet. På bakgrunn av dette vurderes det ikke som nødvendig med ytterligere el-kontroll. Det henvises til kontrollrapport fra LEDE datert 15.08.2024.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen drenering eller fuktsikring rundt boligens opprinnelige del. Det er lagt knotteplast rundt tilbygget del.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Den opprinnelige delen av boligen har ikke drenering eller fuktsikring rundt grunnmuren, noe som er vanlig for bygninger fra oppføringstiden. Det vises for øvrig til registrerte forhold beskrevet under rom under terreng.

For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense fuktpåvirkning mot kjelleren gjennom jevn ventilering og eventuelt bruk av luftavfukter ved behov. Kjelleren bør primært benyttes som uinnredet kjeller -/bodareal.

Manglende tiltak kan føre til fortsatt høy fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og lettklinkerblokker i tilbygget del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelse og flere riss i grunnmurens pussede overflate. Sprekkene vurderes å være relatert til alder og bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren bør følges opp og utviklingen kontrolleres over tid. Dersom sprekkene øker i omfang, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget er tilnærmet flatt mot grunnmuren fra sørøst, noe som medfører at overflatevann ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Dette kan øke risikoen for vannansamlinger inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dårlig fall på terreng fra bygning gjør at overflatevann kan ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktskader. Terrenget bør justeres slik at det heller bort fra bygningen for å sikre avrenning og redusere belastningen på grunnmur og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsledningene har høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Med økende alder øker sannsynligheten for slitasje, materialnedbrytning og redusert funksjon over tid. Forholdet vurderes derfor som aldersrelatert risiko.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av vann- og avløpsledningene. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Utskifting vil være et naturlig tiltak på sikt, basert på tilstand og behov.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Septiktanken bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold på grunn av alder. Det må påregnes økt risiko for svikt og behov for utskifting eller større utbedringer på sikt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er røykvarsler i hver etasje, og det er slukkeapparat tilgjengelig. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Det er fremlagt radonmåling med verdi på 102 Bq/m³. Verdien ligger på et lavt nivå og under gjeldende grenseverdi på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet til andre etasje. Forholdet gir redusert brukssikkerhet.

Rekkverket på balkongen er målt til 0.84 m. Balkongen har høyde over 0,5 m over bakken, og etter gjeldende forskriftskrav skal rekkverkshøyden være minimum 1 m.

Rekkverket i trappen til andre etasje har lavere høyde og større åpninger enn dagens krav. Etter gjeldende forskriftskrav skal rekkverk i innvendige trapper ha en høyde på minimum 0,9 m, og åpninger i rekkverket skal ikke overstige 10 cm. Eventuelle avvik fra dette kan innebære økt risiko for fall, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende håndløper kan øke risikoen for fallulykker.

Rekkverket på balkong og i trapp har lavere høyde og større åpninger enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. For å ivareta personsikkerheten anbefales det at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav, både når det gjelder høyde og åpninger. Dette vil redusere risikoen for fallulykke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen har et bebygd areal på 29 m² og et innredet loftsrom på 13 m².

Garasjen er oppført med konstruksjoner i tre og mur over støpt plate på mark. Ytterveggene har stående bordkledning. Taket er utført som sperretak og tekket med betongtakstein. Nedløp og beslag er i plastbelagt stål.

Garasjen har manuell leddport. Det er montert elbillader i garasjen.

Beskrivelsen er kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Garasjen er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova eller NS 3600, og det er ikke gitt tilstandsgrader.

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

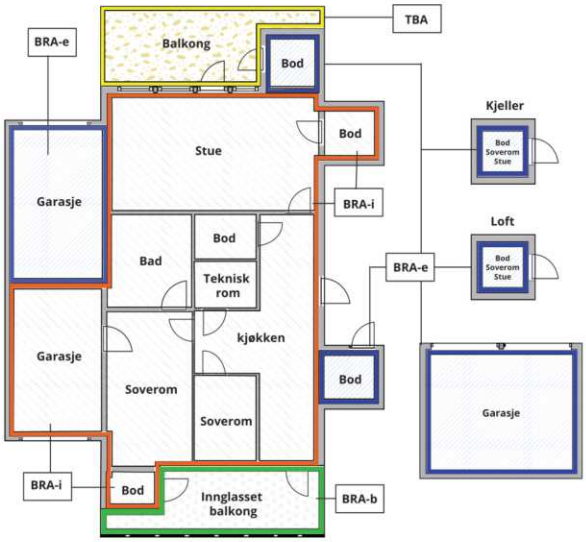
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	65			65			65
1. Etasje	105			105	15		105
2. Etasje	81			81	3	1	82
SUM	**251**				**18**	**1**	**252**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, råkjeller		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, kjøkken, stue, bad		
2. Etasje	Hall m/trapp, bad, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegninger datert 11.05.1975 og 05.06.2012 er lagt til grunn for vurderingen.

Loftsetasjen:

På tegningene er det vist to kott som i dag er omgjort til garderobe.

Kjelleren:

På tegningene er det vist et toalettrom som i dag er fjernet.

Det er ikke gjort nærmere vurdering av om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		13		13	
Etasje		29		29	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loft	
Etasje		Garasje, entré, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Jonas Norberg	Takstingeniør
	Gunnar Hilmar Sverrisson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	40		0	487.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Halfdan Wilhelmsens alle 11

Hjemmelshaver
Sverrisson Gunnar Hilmar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	11.05.1976		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.2012		Gjennomgått		Nei

NORBERG BYGGKONSULT AS
Fenris vei 13
3150 TOLVSRØD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	14.05.2026	
3	15.05.2026	
4	15.05.2026	
5	16.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MN6882

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

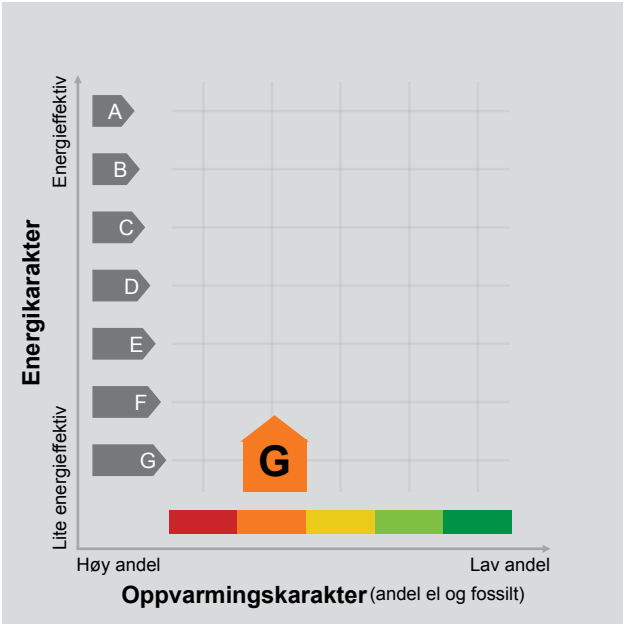
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Halfdan Wilhelmsens alle 11
Postnummer	3116
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1009
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162115480
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-5796
Dato	07.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1908
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Halfdan Wilhelmsens alle 11
Postnummer: 3116
Sted: TØNSBERG
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0201
Dato: 07.08.2024 20:50:47
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5796

Kommunenummer: 3905
Gårdsnummer: 1009
Bruksnummer: 40
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162115480

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0165 (Siri Graf Stenberg)
Vår referanse: 3522462/24377232
Bestilling: C3 2024-06-27 (6) 1

Dato
27.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2514	91	19.9.1955	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1009	338	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2514/91
Uthentet 2024-06-27 08:22

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 2514 19 SEPT. 1955
Tønsberg sorenskriverembete

Bygn. anm. nr. 126 / 1955

Nabo-erklæring

Undertegnede Jacob Rabe, eier av Valløveien 13, Tønsberg, samtykker herved i at der i uthuset i Valløveien 11 innredes garasje.

Tønsberg 11. august 1955

Jacob Rabe

Til vitterlighet

Aslaug P. Rønning

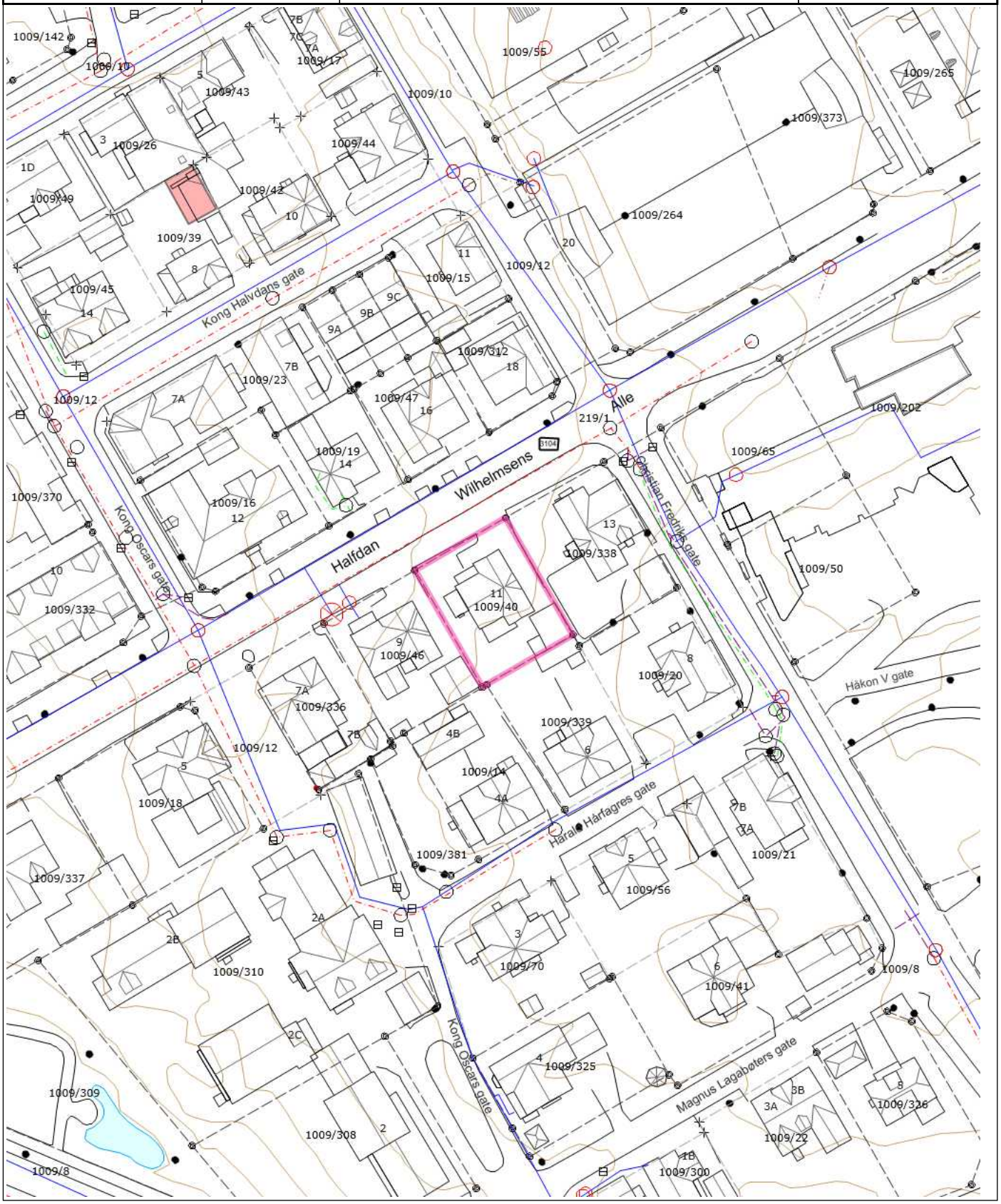
I. Henriksen

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Halfdan Wilhelmsens alle 11 3116 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

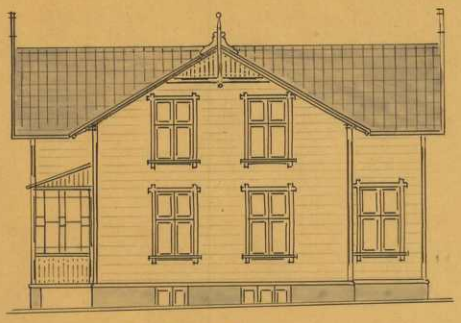


Tegnforklaring

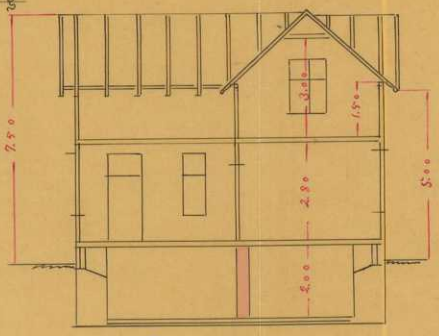
- Brannventil
- Hydrant
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)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

15/1908

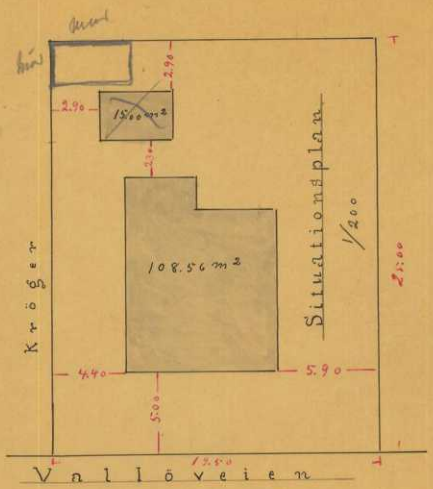
Ny Bygning for
Hr Konterfuldmægtig Haakon Pedersen
Tönsberg



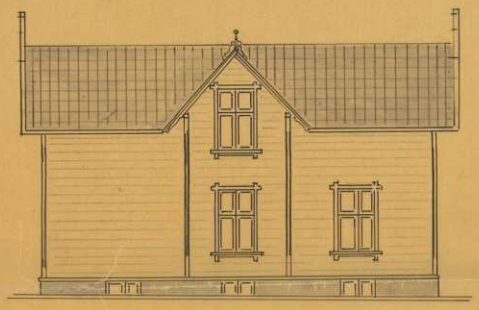
Mod Vest



Tværsnit



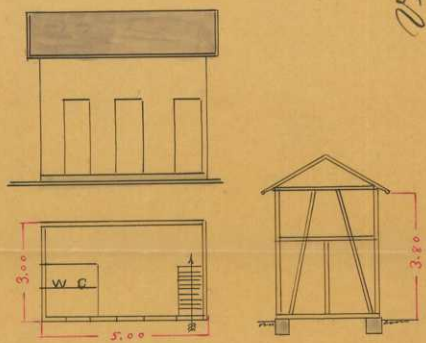
Ukkagn: Haakon Pedersen



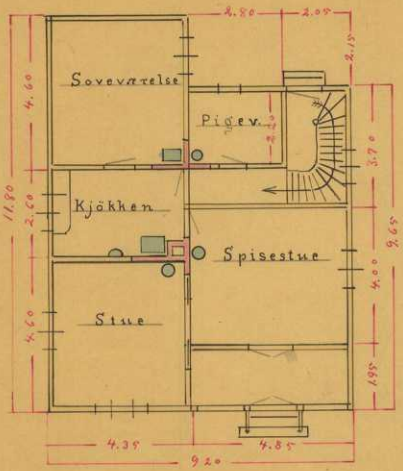
Mod Öst



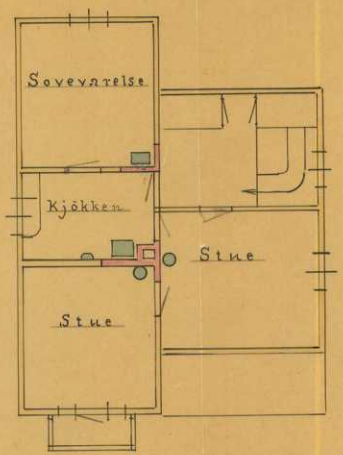
Mod Gaden



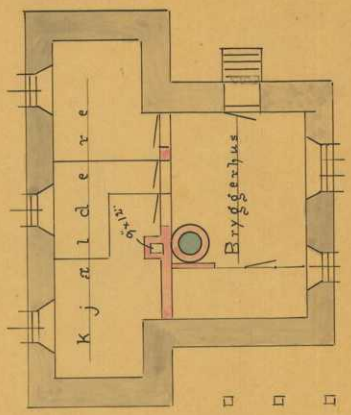
Udhus



1ste Etage

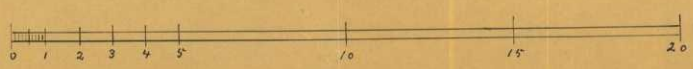


Kvistetage



Kjælderplan

Tönsberg 6-4-08
O C Olsen

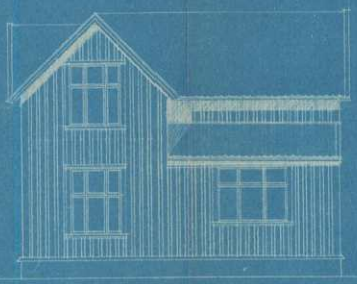


0 4 K S G / 213568
1009/40/0/0 1906 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

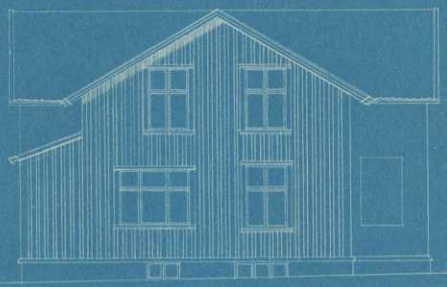
Bygn. anm. nr. 60
19 45



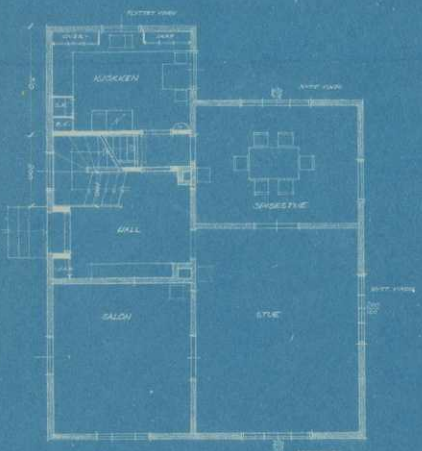
FASADE MOT ØST



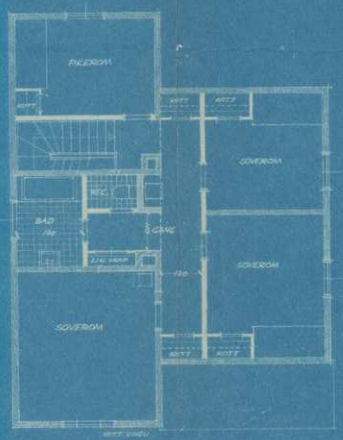
FASADE MOT NORD



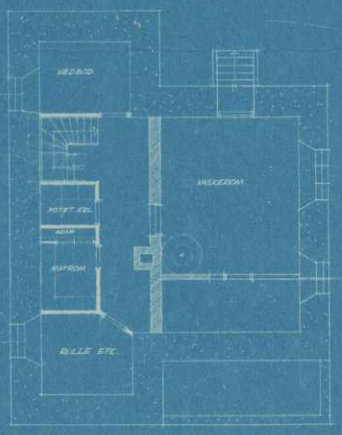
FASADE MOT VEST



1 STE ETASJE



2DEN ETASJE



KJELLER

CAND. OECON. KNUT FEDERSEN,
TØNSBERG

OMINNREDNING
AV VALLØVEIEN, 11

MÅL: 1:100

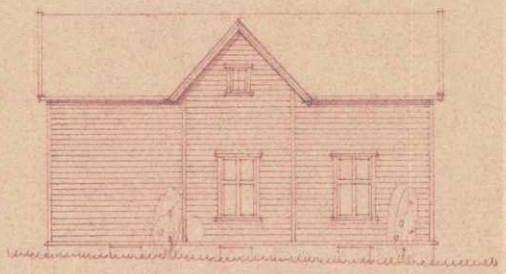
TEGN. 23. MAI - 1945

JOHN G. HOUNTVED
ARKITEKT

0 4 K S M / 213574 Geometriks
1009/40/0/0 1945 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

FE

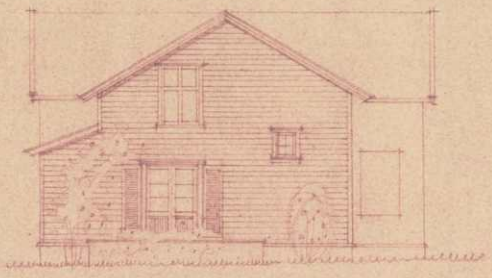
Bygn. anm. nr. 29
1955



MOT ØST.



MOT NORD (VALLØVEIEN).



MOT VEST.

0 4 K S P / 213577
1009/40/0/0 1955 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

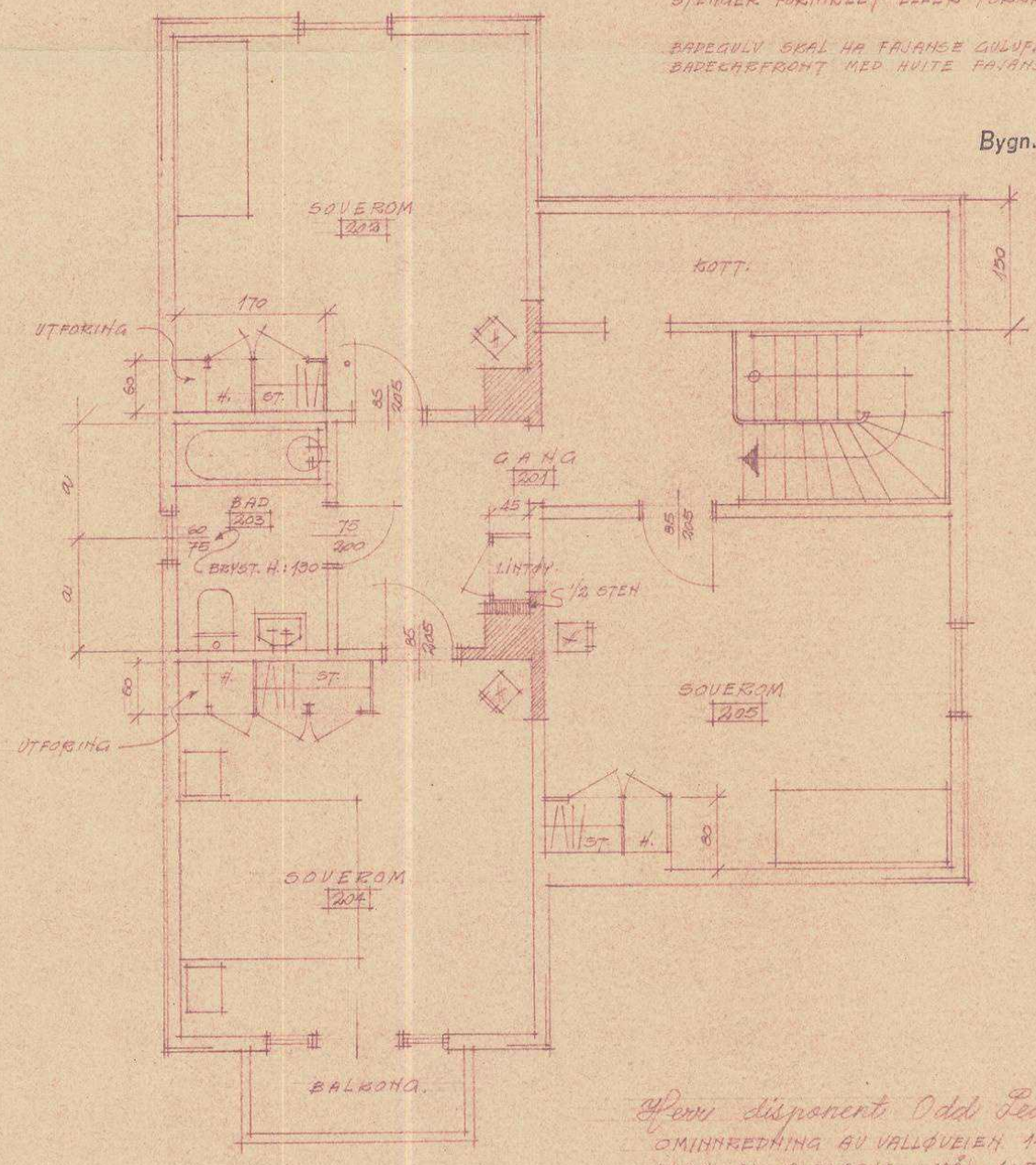
HERR ODD PEDERSEN M/ FRUE
OMINNREDNING AV VALLØVEIEN 11.

TØNSBERG, 9.11 1954 K. 20.1.55
HANS A. FADUM, ARK. M.N.A.L.

SKAPDØRENE LAGES MED OVERFALS.
BUNNER OPPFORET 10 CM.
HYLLER I AVSTAND 25 CM.
STENGER FORNIKLET ELLER FORGRØMMET.

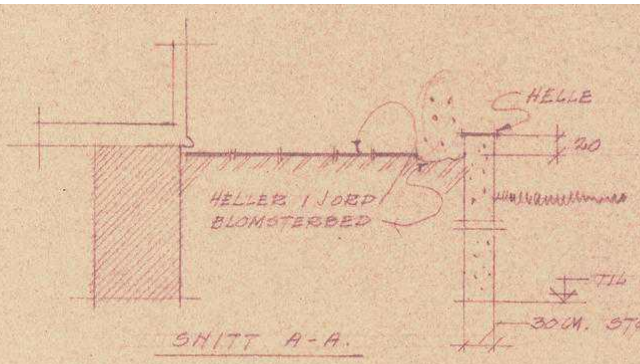
BADEGULV SKAL HA FAJANSE GULVFLISER
BADEKABEFRONT MED HVITE FAJANSEFLISER.

Bygn. anm. nr. 29
1955



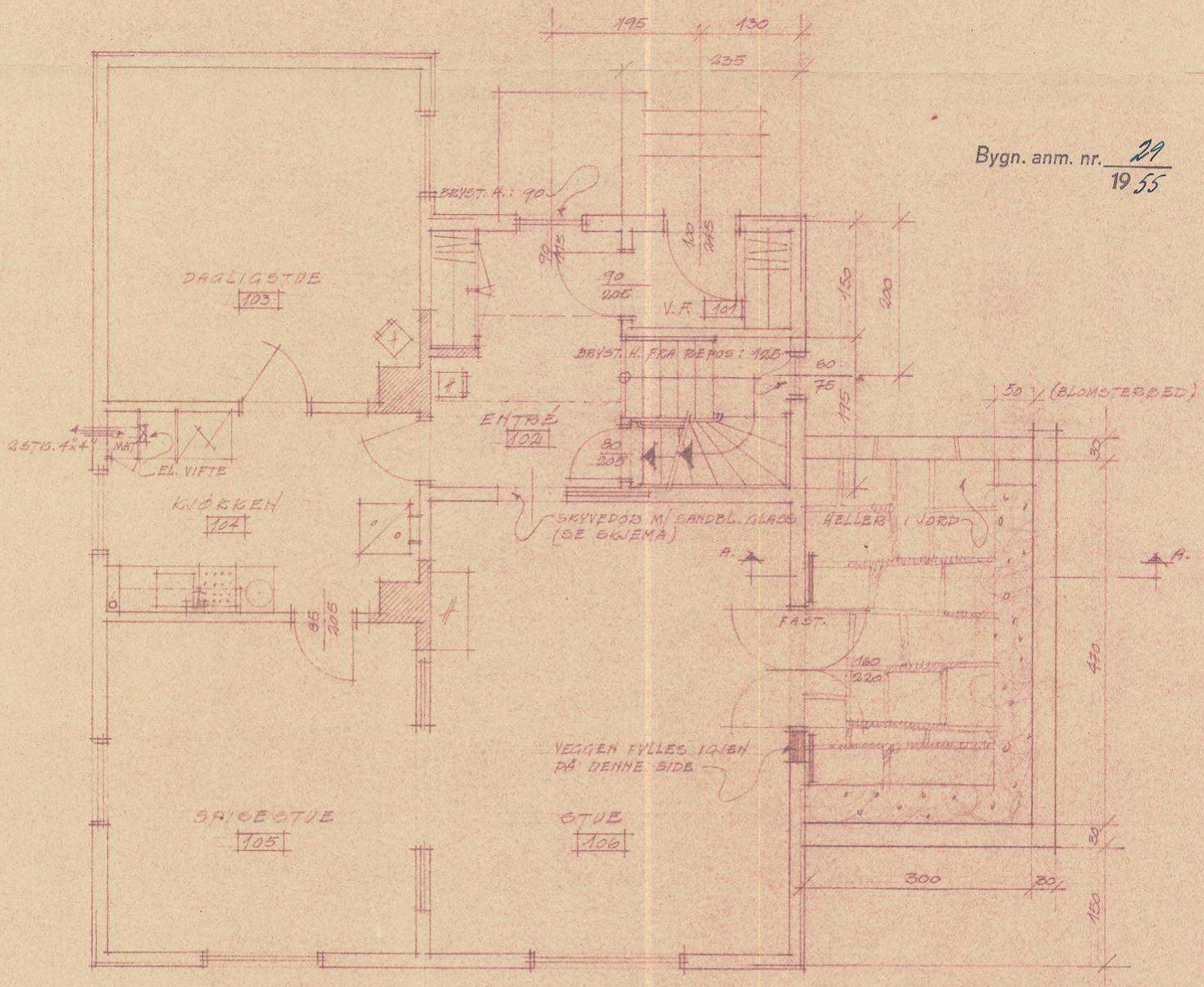
Herr disponent Odd Pedersen m. frue
OMINNREDNING AV VALLØVEIEN 11,
PLAN AV 2. ETASJE, MÅL 1:50

TØNSBERG, 27.1 1955
HANS A. FADUM, ARK. M.N.A.L.



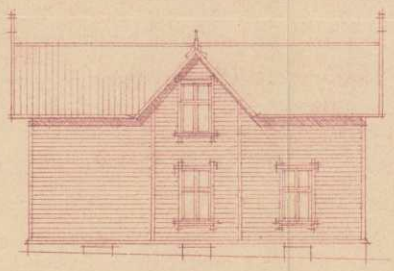
SNITT A-A.

Bygn. anm. nr. 29
1955



Herr disponent Odd Pedersen m. fam.
OMINNREDNING AV VALLØVEIEN 11,
PLAN AV 1. ETASJE, M. 1:50

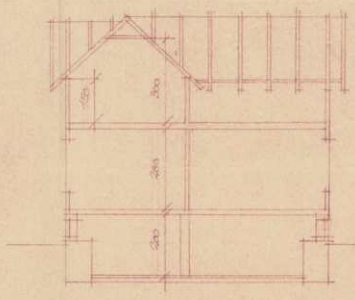
TØNSBERG, 26.1 1955
HANS A. FADUM, ARK. M.N.A.L.



FASADE MOT ØST.

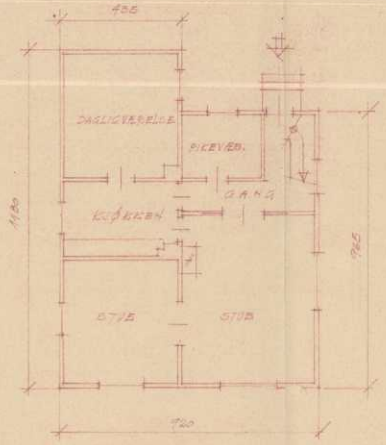


FASADE MOT NORD.

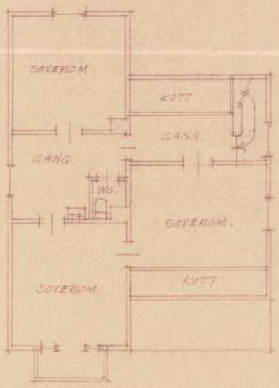


SNITT.

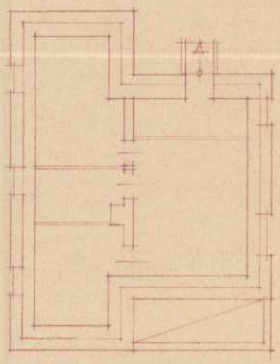
Bygn. anm. nr. 29
1955



PLAN 1. ETASJE.



OVERETASJE.



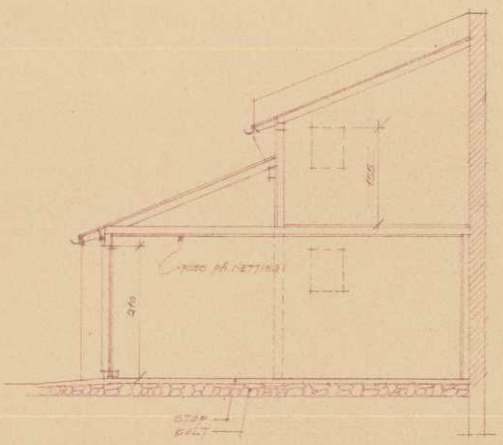
KJELLERPLAN.

HERR ODD PEDERSEN, VALLØVEIEN 11, TØNSBERG.
TEGNET ETTER A. OLSEN OG OPPMÅLING, MÅL 1:100

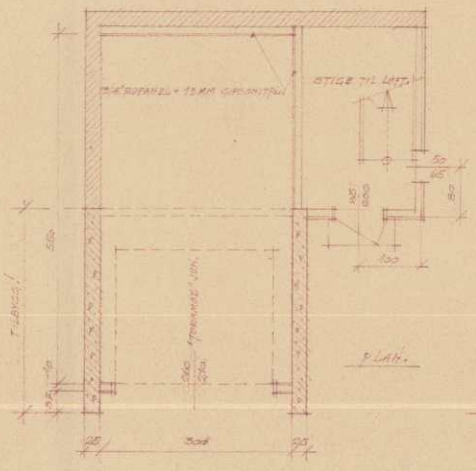
TØNSBERG, 7.3 1955
HANS A. FADUM, ARK.TEKT M.N.A.L.

Bygn. anm. nr. 126
1955

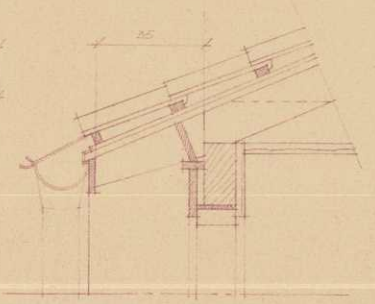
HERR. ODD PEDERSEN, TØNSBERG.
VALLØVEIEN 11.
OMBYGGING AV UTHUS TIL GARASJE, MÅL 1:50
TØNSBERG, 22.6 1955
HANS PADUM, ARK. M.N.A.L.



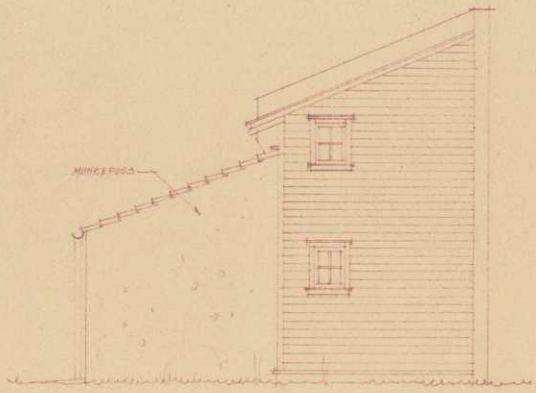
SNITT.



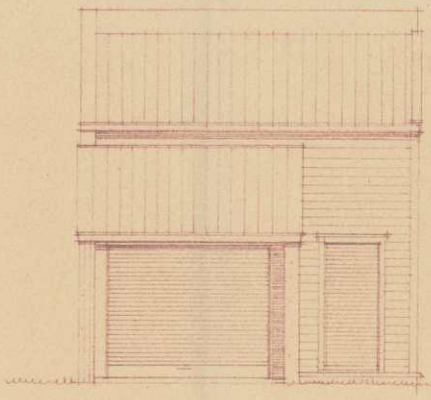
PLAN.



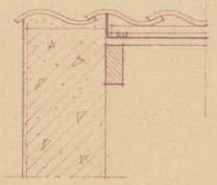
SNITT GJENNOM GEIMS
MÅL 1:10



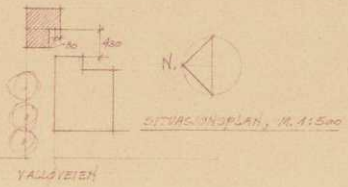
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.



SNITT GJENNOM GAVL.
MÅL 1:10



SITUASJONSPLAN, M. 1:500

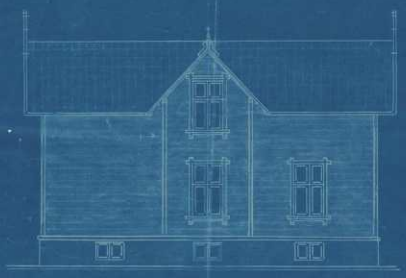
VALLØVEIEN

0 4 K S S / 213580
1009/40/0/0 1955 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Ny Bygning for Hr Haakon Pedersen – Tønsberg

Bygn. Anct. Nr. 60
10/IV.

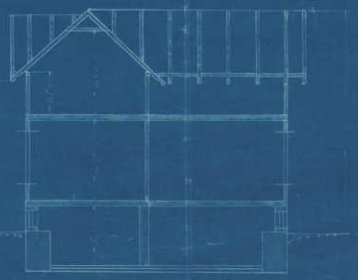
0 4 K S J / 213671
100940/00 19161 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



Mod Gaden



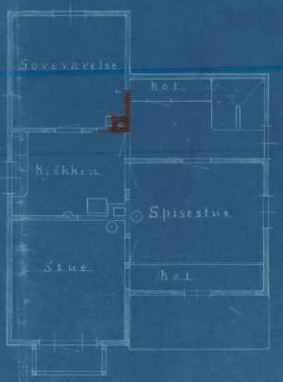
Mod Vest

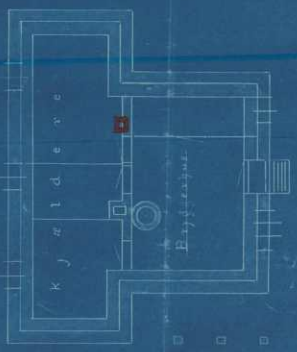


Tværsnit



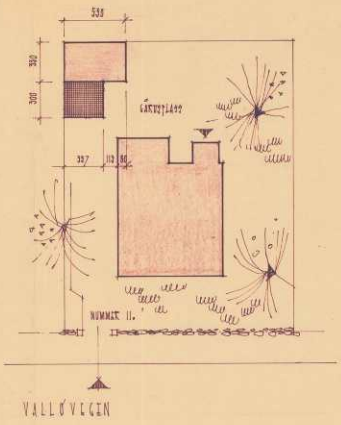
1ste Etage



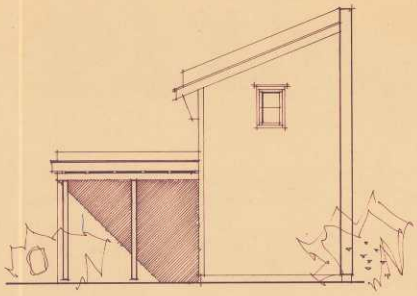




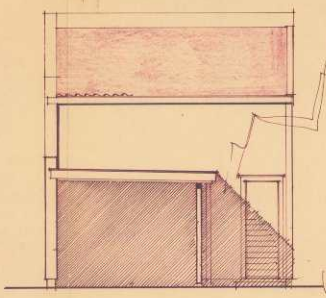




SITUASJONSPLAN 1:200



MOT SØR



MOT VEST

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
JNR. 53/1967

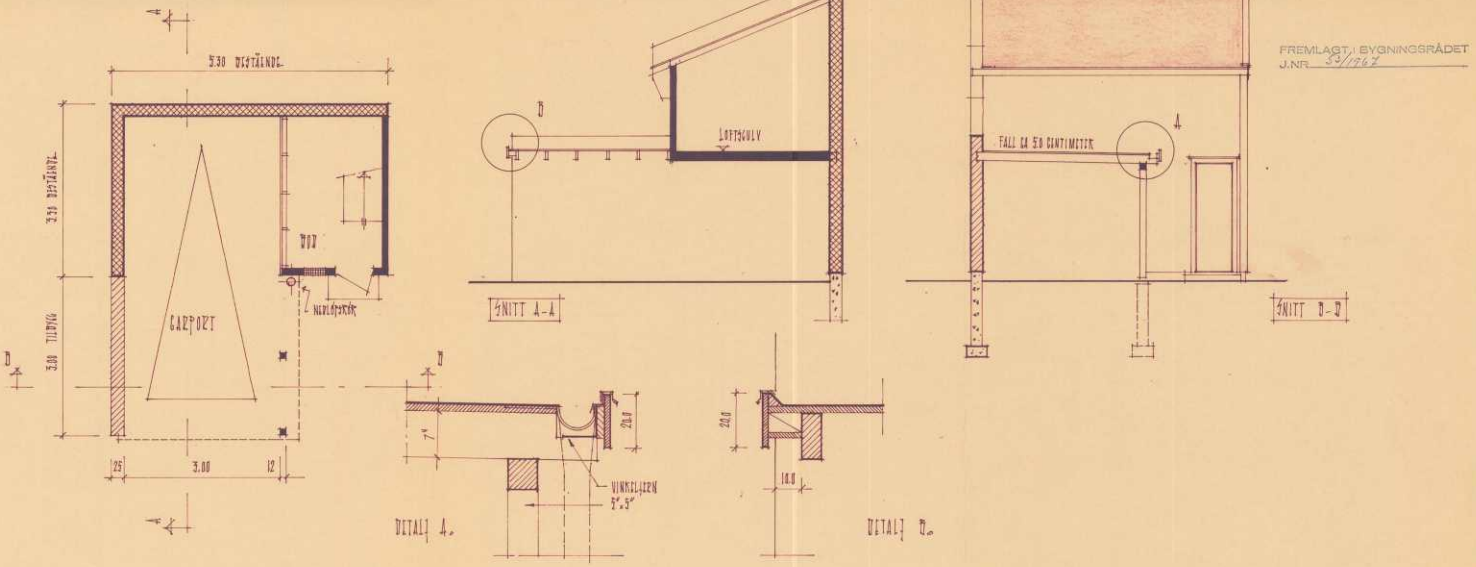
0 4 K S X / 213585
1008/4000/ 1967 6 - Tegninger
bruk/Arkiv Tønsberg

TØNSBERG BYGNINGSVESEN
Ø. LANGGT. 40.

DISPONENT ODD PEDERSEN, VALLØVEGEN 11, TØNSBERG

FASADER 1:50, SITUASJONSPLAN 1:200
TØNSBERG, 20.4.67

HANS ANDREAS LARSEN, ARK. M.N.A.L.

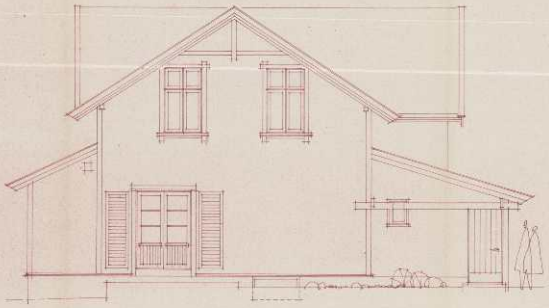


FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 39/1767

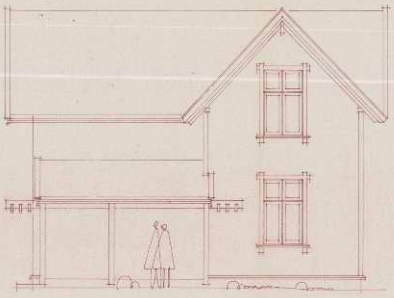
DISPONENT ODD PEDERSEN, VALLØVEGEN II, TØNSBERG

CARPORT, TILBYGG TIL BYGG
TØNSBERG, 21.4.67

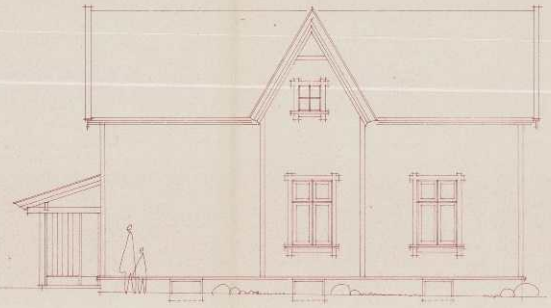
MÅL 1:50, 1:10
HANS ANDREAS FARUM, ARKITEKT M.N.A.L.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

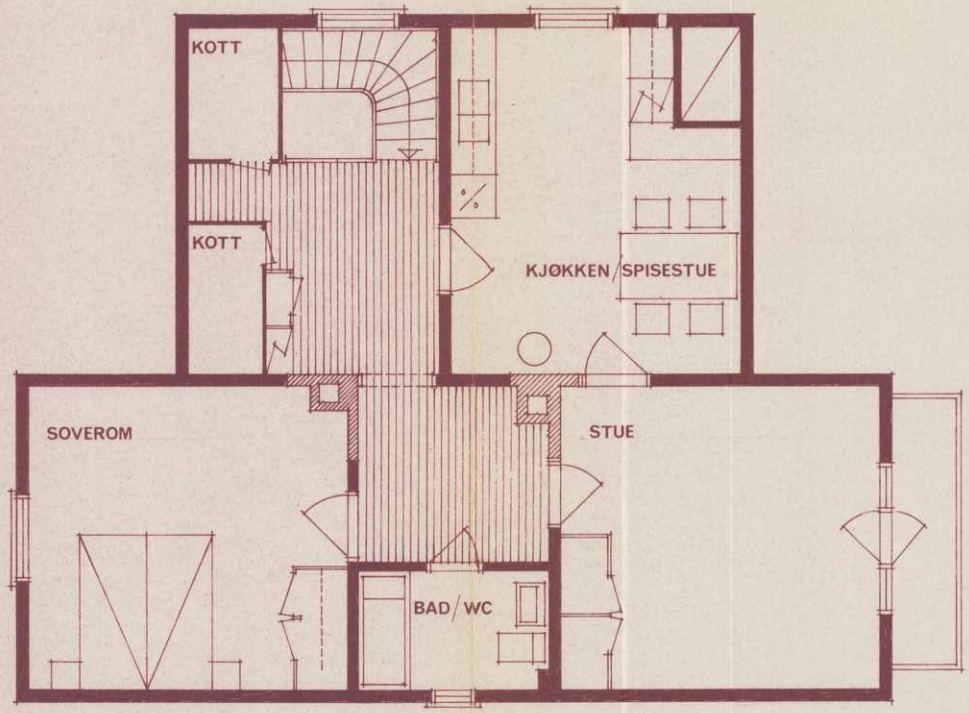
FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 121/1975
8.4 1/5.76

FASADER

HALF. WILHELMSENS ALLÉ 11

M-1:50

FADUM, PEERSEN, WOLLERT-NIELSEN 3-5-76



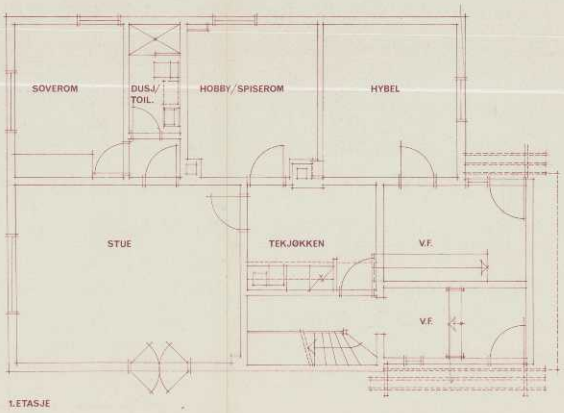
PLAN 2.ETASJE

LEILIGHET

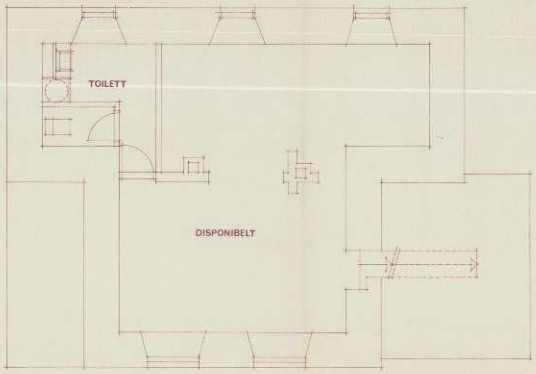
FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR 127/1975
R. s. 11/5-76.

HALF. WILHELMSENS ALLÉ 11

FADUM, PEERSEN, WOLLERT-NIELSEN 3·2·76
ARKITEKTER M.N.A.L TØNSBERG



1.ETASJE



UNDERETASJE

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 1422/1976
R. 11.6.76

PLANER 1.ETASJE OG UNDERETASJE

HALF. WILHELMSENS ALLÉ 11

M=1:50

FADUM, PEERSEN, WOLLERT-NIELSEN
ARKITEKTER M.N.A.L

3-5-76
TØNSBERG

(6)

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 5/6-2012 DFUB-sak 358/12



FASADE MOT ØST

0 4 K V V / 213691 Geomatikk
1009/40/0/0 2012 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 5/6-2012 DFUB-sak 355/12



FASADE MOT SYD

(4)

1 ETASJE

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 5/6-2012 DFUB-sak 358/12

SOVEROM

STUE

DUSJ/
TOIL.

290

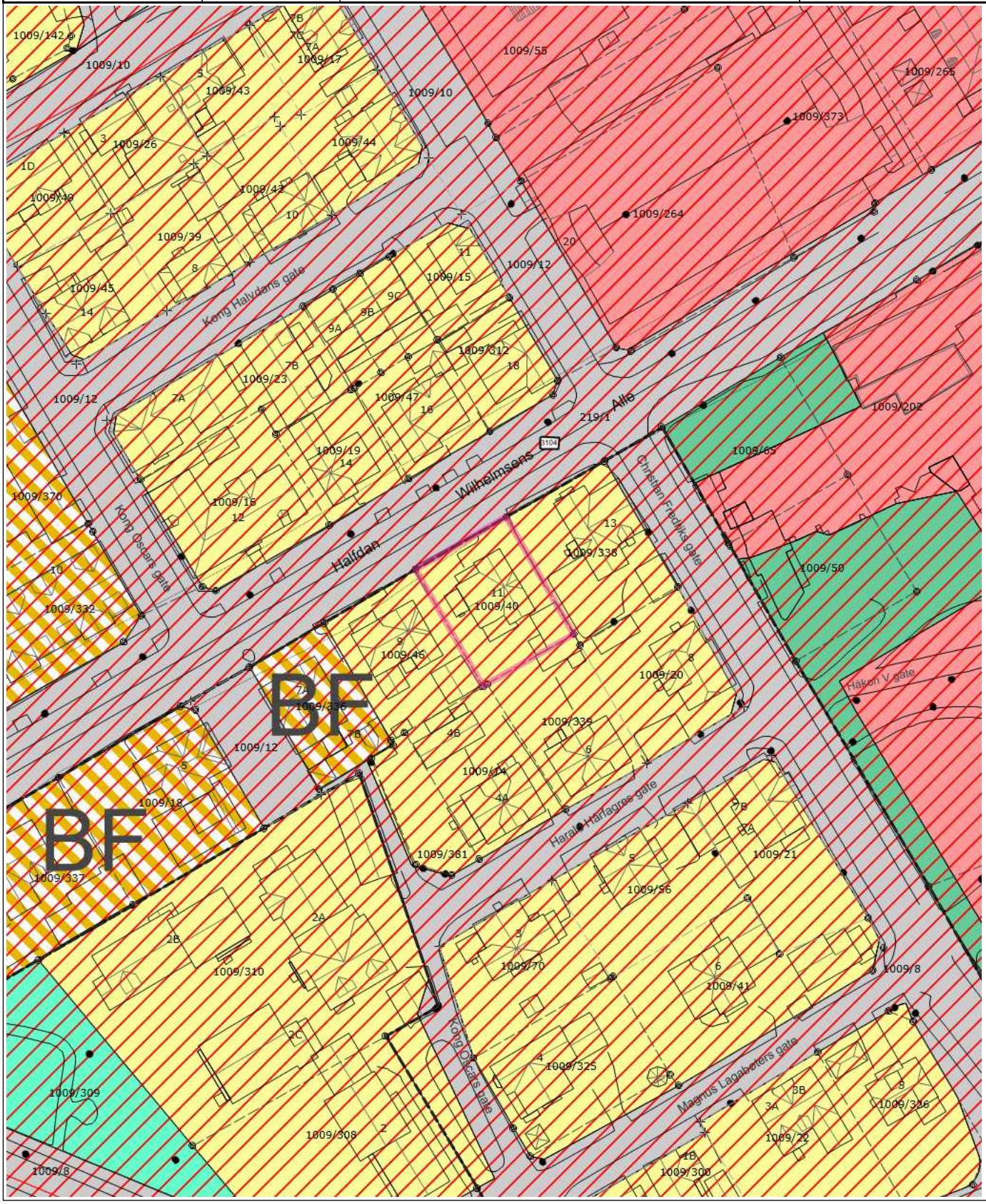
480

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Halfdan Wilhelmsens alle 11 3116 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

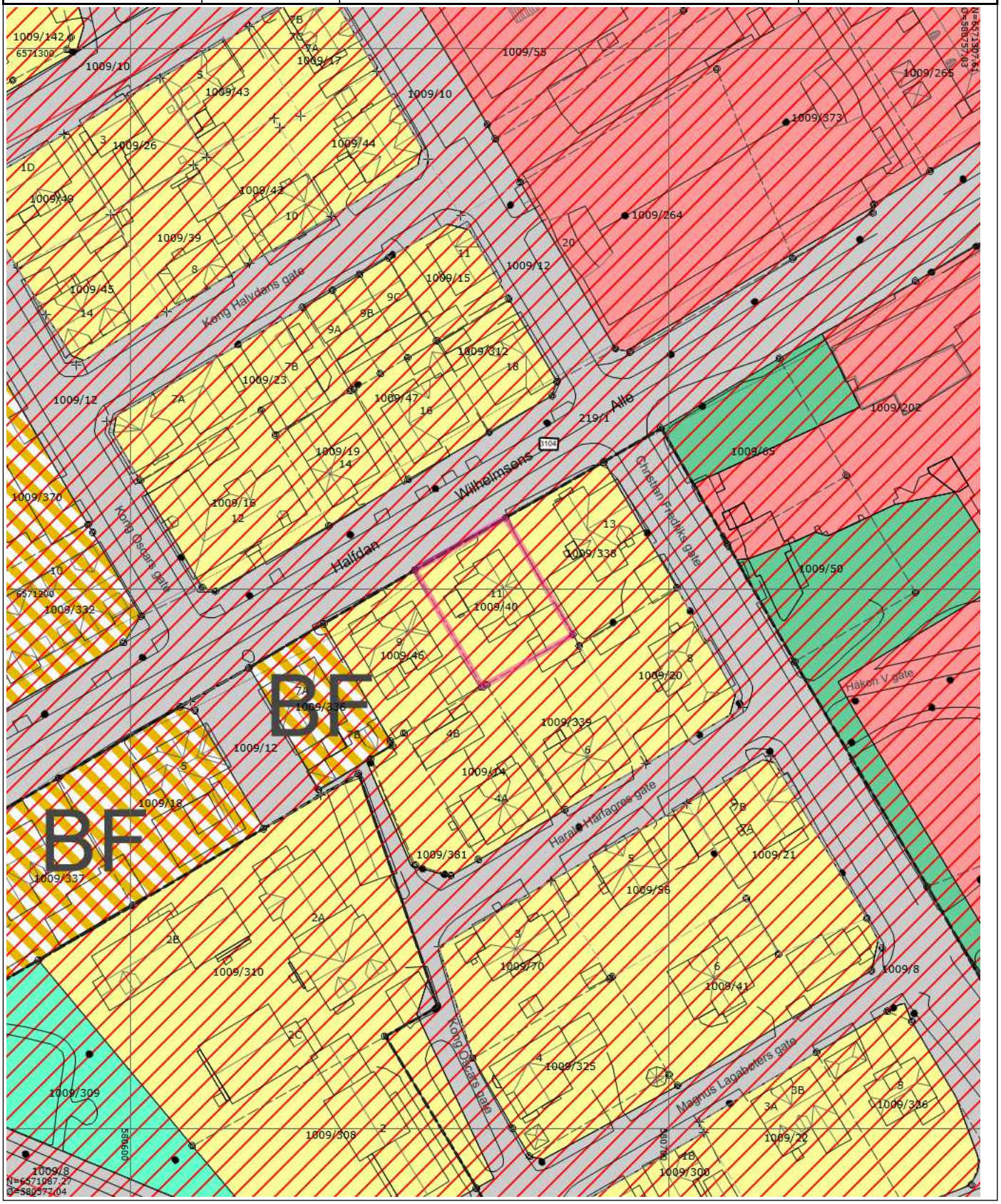
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Uteoppholdsareal - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Innsjøkant	Forsenkningskurve	Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

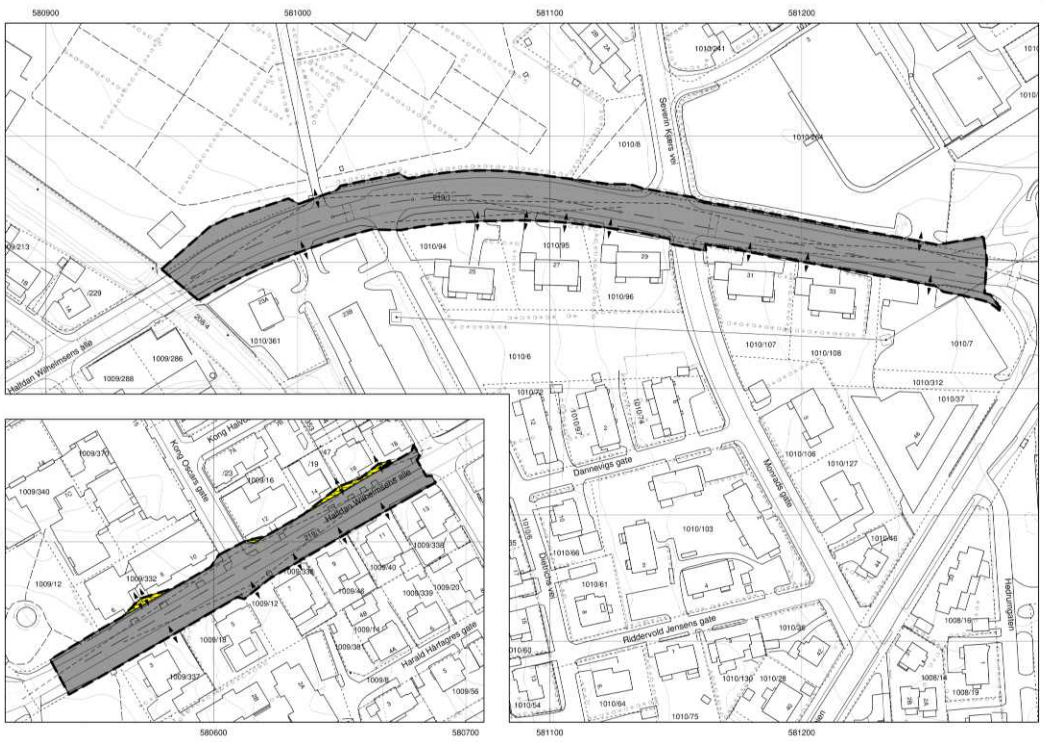
Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Halfdan Wilhelmsens alle 11 3116 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Uteoppholdsareal - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Innsjøkant	Forsenkningskurve	Høydekurve



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL 1985 § 25, 1.ledd nr.1)

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG (I FRISIKTSSONER)

SPESIALOMRÅDER (PBL 1985 § 25, 1.ledd nr.6)

FRISIKTSONE VED VEI

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL 1985 § 25, 1.ledd nr.3)

OFF. TRAFIKKOMRÅDE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

REGULERT SENTERLINJE

FRISIKTLINJE

AVKJØRSEL

SJØREFERANSESYSTEM UTM32 ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

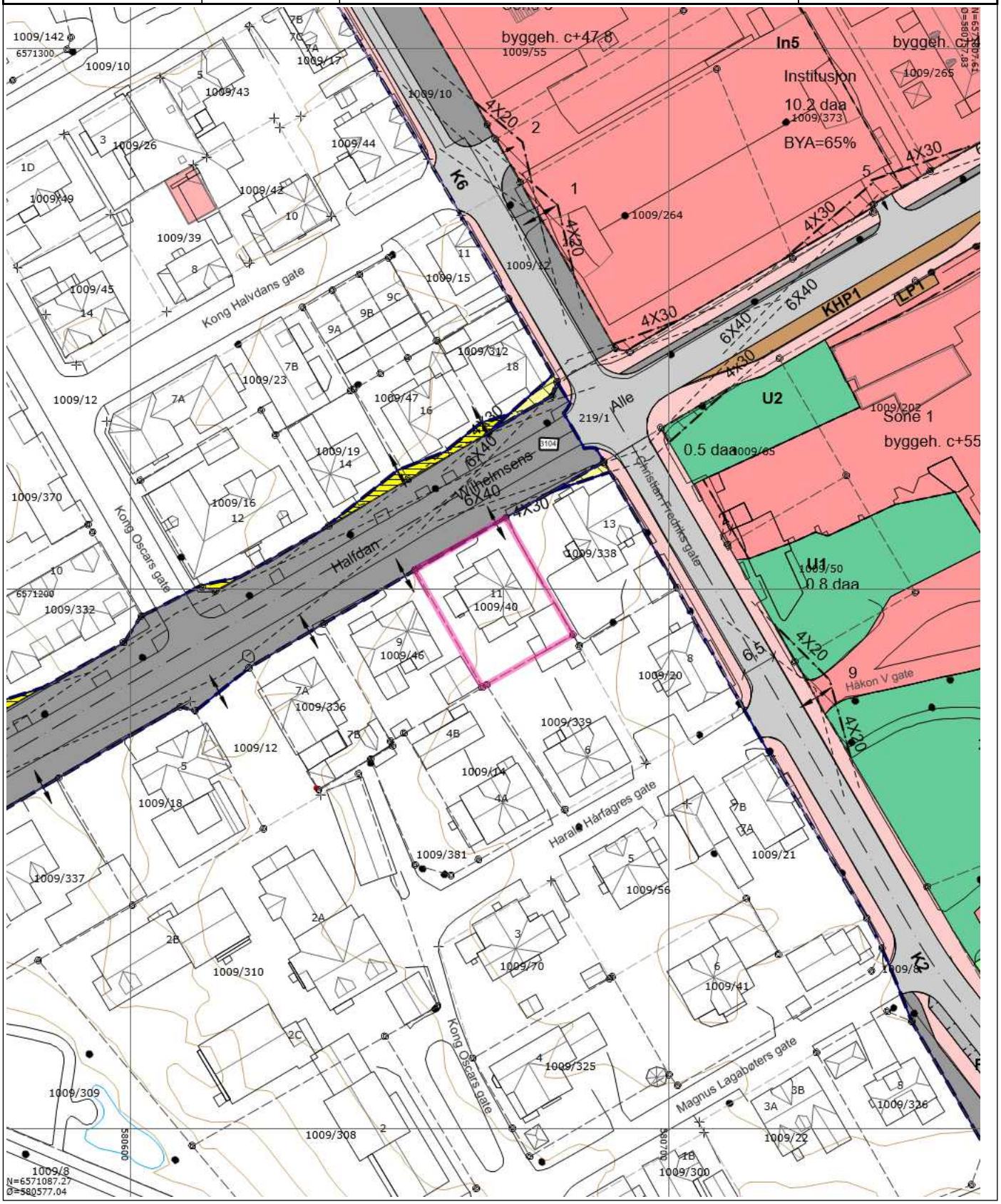
TØNSBERG KOMMUNE

3803 62203

REGULERINGSPLAN FOR GANG-/SYKKELVEI LANGS HALFDAN WILHELMSENS ALLE - KILEN

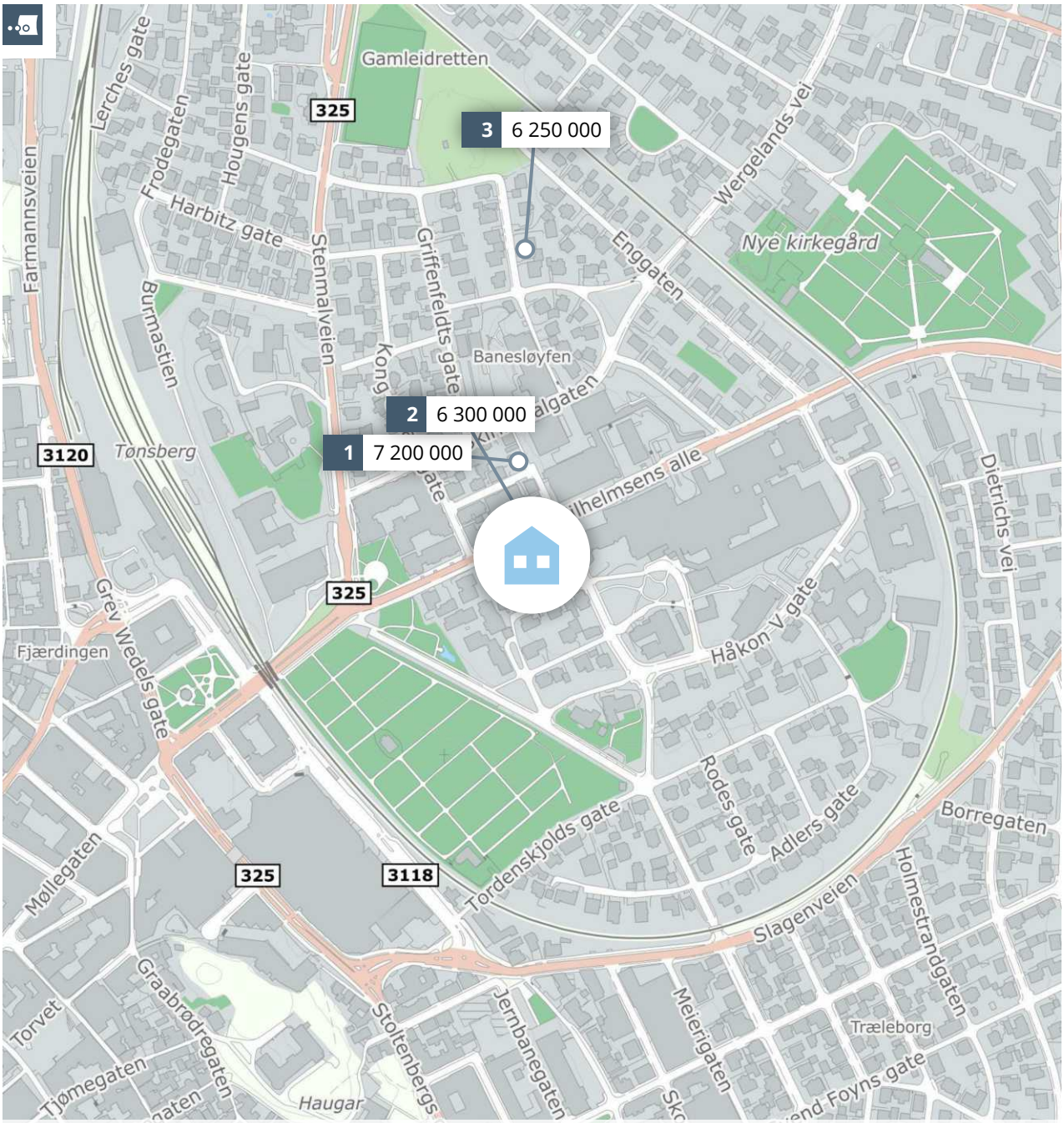
Plandata/kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet ved byggesaks- og arealplankontoret	15.09.95	TR	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 06.10 - 06.11.1995		
Endret i hht. merknader fra bystyrets behandling	04.07.06	CDY	Jf. bygningsrådssak nr. 561/95		
			Vedtatt i bygningsrådet, sak nr. 830/95	22.12.95	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 034/96	13.03.96	
			Mindre vesentlig endring vedtatt i bygningsrådet, sak nr. 830/95	04.02.96	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 104/02 (Reg.plan 3803 61237)	06.05.02	
Digitalisering av planen	25.07.06	CDY			
Korrekt, prosentasjon iht. MD-T-1381	10.11.09	HRJ	Bystyrets vedtak, sak nr. 042/12 (Reg.plan 3803 20090018)	25.05.12	
Revisjon jf. bystyrets vedtak av 25.05.2012, ny prosentasjon	16.07.12	HRJ	Bystyrets vedtak, sak nr. 037/15 (Reg.plan 3803 20140167)	15.05.15	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 059/17 (Reg.plan 3803 20140165)	18.05.17	
			Mindre endring vedtatt i UPB-sak nr. 038/20	28.02.20	
Revisjon jf. bystyrets vedtak av 15.06.2015 og 18.05.2017 og vedtak i UPB av 28.02.2020	04.03.20	CDY			

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Halfdan Wilhelmsens alle 11 3116 TØNSBERG			
	Annen info:	Gang-/sykkelvei langs Halvdan Wilhelmsen			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Institusjon
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



Meglers verdivurdering

HALFDAN WILHELMSENS ALLE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Halfdan Wilhelmsens alle 11, 3116 TØNSBERG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1908

GNR 1009 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Tyttebærløkka

Verdivurdert til

8 300 000

-	8 300 000	33 068
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	42 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Tomt						488 m²
Byggeår						1908

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kong Halvdans gate 12				23.10.2025	7 750 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**19 407**
	371 m²	1908	391 m²	4 sov						
2	Halfdan Wilhelmsens alle 16				16.03.2026	6 950 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**23 077**
	273 m²	1902	- m²	5 sov						
3	Anders Larsens gate 6 B				09.04.2025	7 250 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**27 174**
	230 m²	1920	554 m²	4 sov						

Halfdan Wilhelmsens alle 11 er en nydelig enebolig fra 1908, med god planløsning over tre etasjer. Boligen er oppført i jugendstil, påbygd i 2012 og lekkert pusset opp fra 2009 og frem til i dag. Her får man et tvers gjennom stilfullt hjem med vakre parkettgulv, moderne farger og høye krysspostvinduer med fantastiske lysforhold.

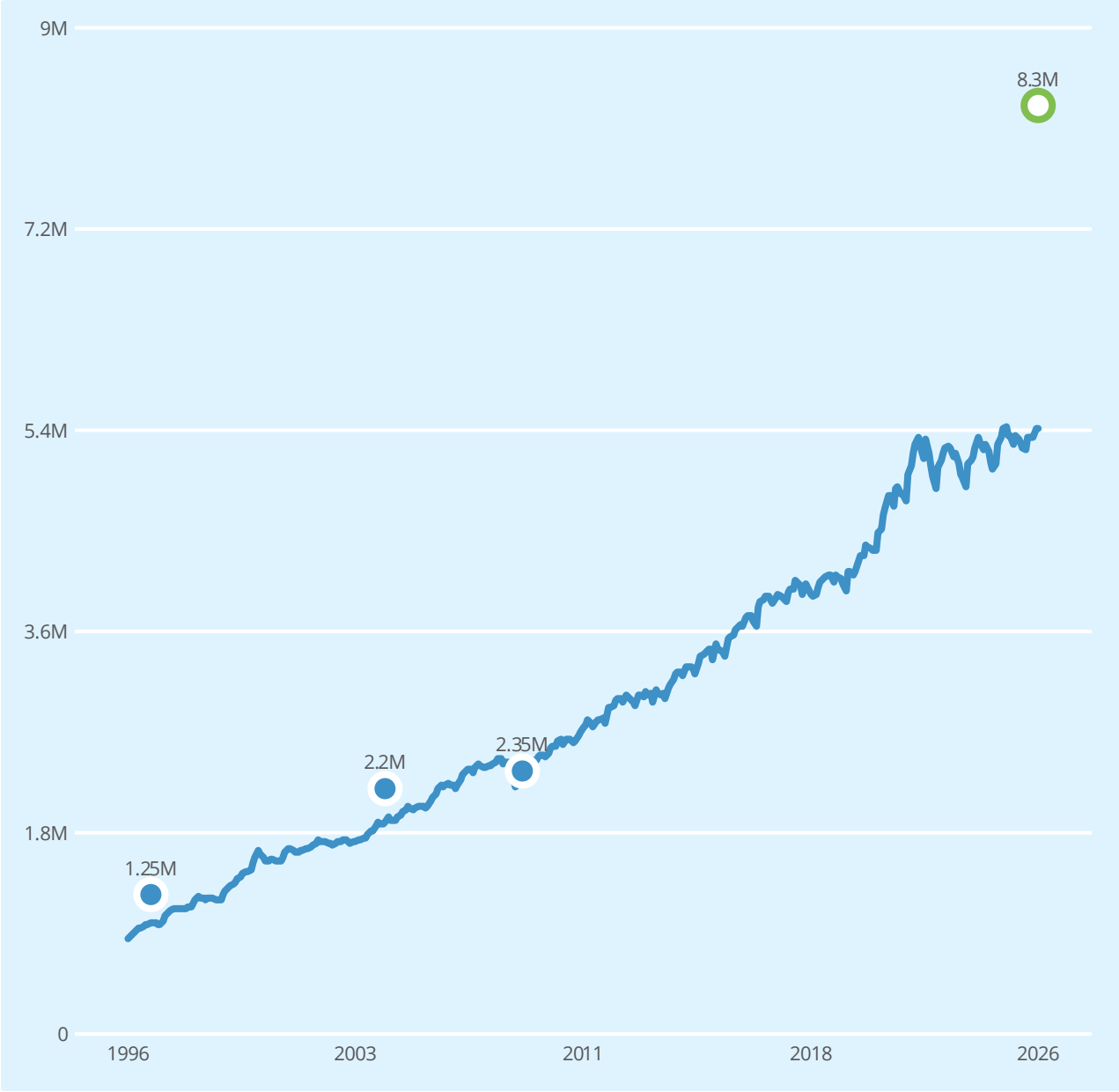
Boligen har et stort, lekkert kjøkken og en romslig stue med gjennomgående peis mellom rommene. Stuen har utgang til terrasse og på kjøkkenet er det lekker, sort innredning, integrerte hvitevarer og spiseplass. Videre er det to delikate bad fra 2017 og 2024, hvor ett har opplegg for vaskemaskin. Det er fire romslige soverom, entré, garderober og boder. Rundt huset er det en flat, lettstelt tomt med garasje, stor, steinbelagt gårdsplass og flere koselige uteplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2009	13.03.2009	20.05.2009	2 260 000	2 350 000	-	2 350 000	1
22.06.2004	09.08.2004	31.08.2004	2 150 000	2 200 000	-	2 200 000	
30.10.1996		30.10.1996	-	1 250 000	-	1 250 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omfattende pusset opp etter 2009 og det er bygget nytt inngangsparti.

Tomannsboliger til salgs i TØNSBERG kommune nå

26
tomannsboliger til salgs

4.9M
4 666 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Tomannsboliger solgt i TØNSBERG kommune siste 3 mnd

36
tomannsboliger solgt

5.6M
5.4M
5.2M
5 005 000 Prisantydning i snitt
4 826 000 Salgspris i snitt
4.6M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 298 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd
37 113 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd
33 068 Halfdan Wilhelmsens alle 11 Totalpris 8 300 000

Halfdan Wilhelmsens alle 11

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	6 min 2.8 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	10 min 0.8 km
Færder videregående skole 750 elever	22 min 1.9 km

SPORT

Slottsfjellskolen	10 min
Camilla Collettsvei Balløkke	10 min
WellnessClub Tønsberg	7 min
Spenst Tønsberg	7 min

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	6 min
Torvgården	9 min
Sykehusapoteket Tønsberg	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg sykehus Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

BARNEHAGER

Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Knapløkka barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min 0.4 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

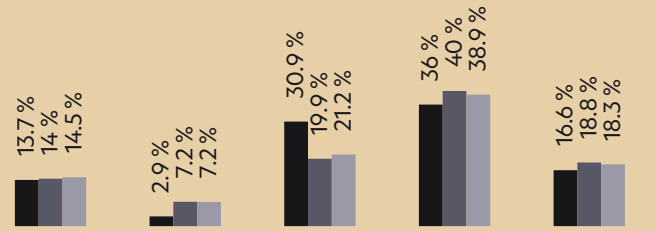
DAGLIGVARE

Meny Farmandstredet	6 min
Coop Extra St. Olavsgate	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

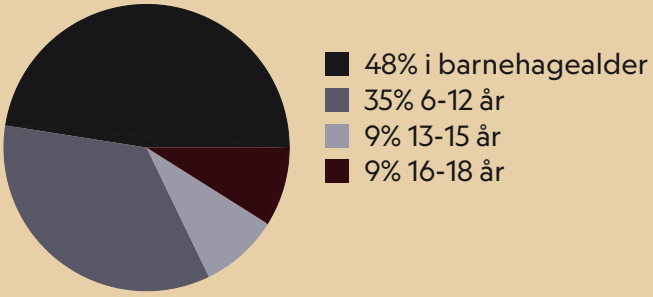
Meny Farmandstredet	6 min
Coop Extra St. Olavsgate	8 min

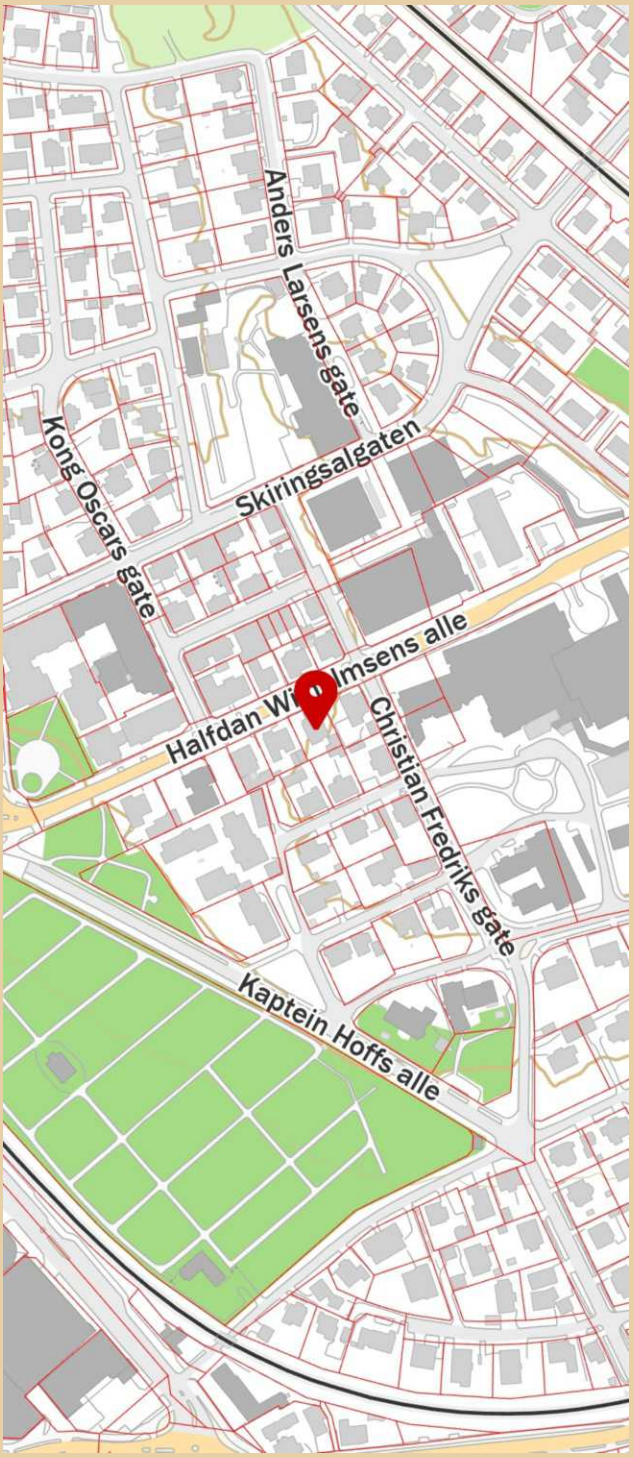
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tyttebærløkka	138	136
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Halfdan Wilhelmsens alle 11, 3116 Tønsberg
Gnr. 1009, Bnr. 40, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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