PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ROSENLUNDVEIEN 21D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Planopplysninger

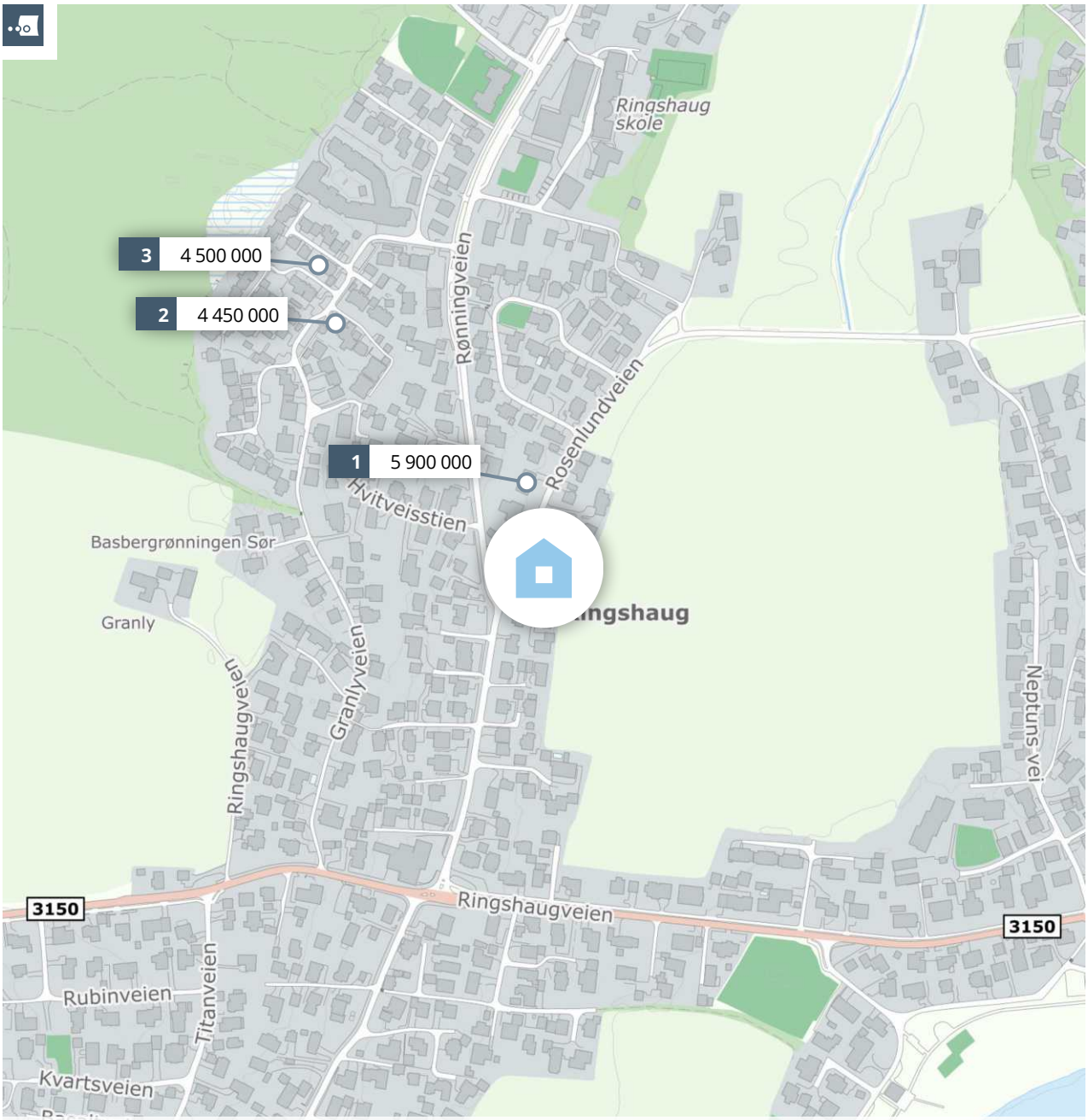
Kommuneplankart

Oversiktskart med VA

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering
ROSENLUNDVEIEN 21 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 17.03.2025

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: Morten Liland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenlundveien 21 D, 3150 TOLVSRØD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1912

GNR 139 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Ringshaug vest

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	45 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	30 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Tomt						507 m²
Byggeår						1912

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

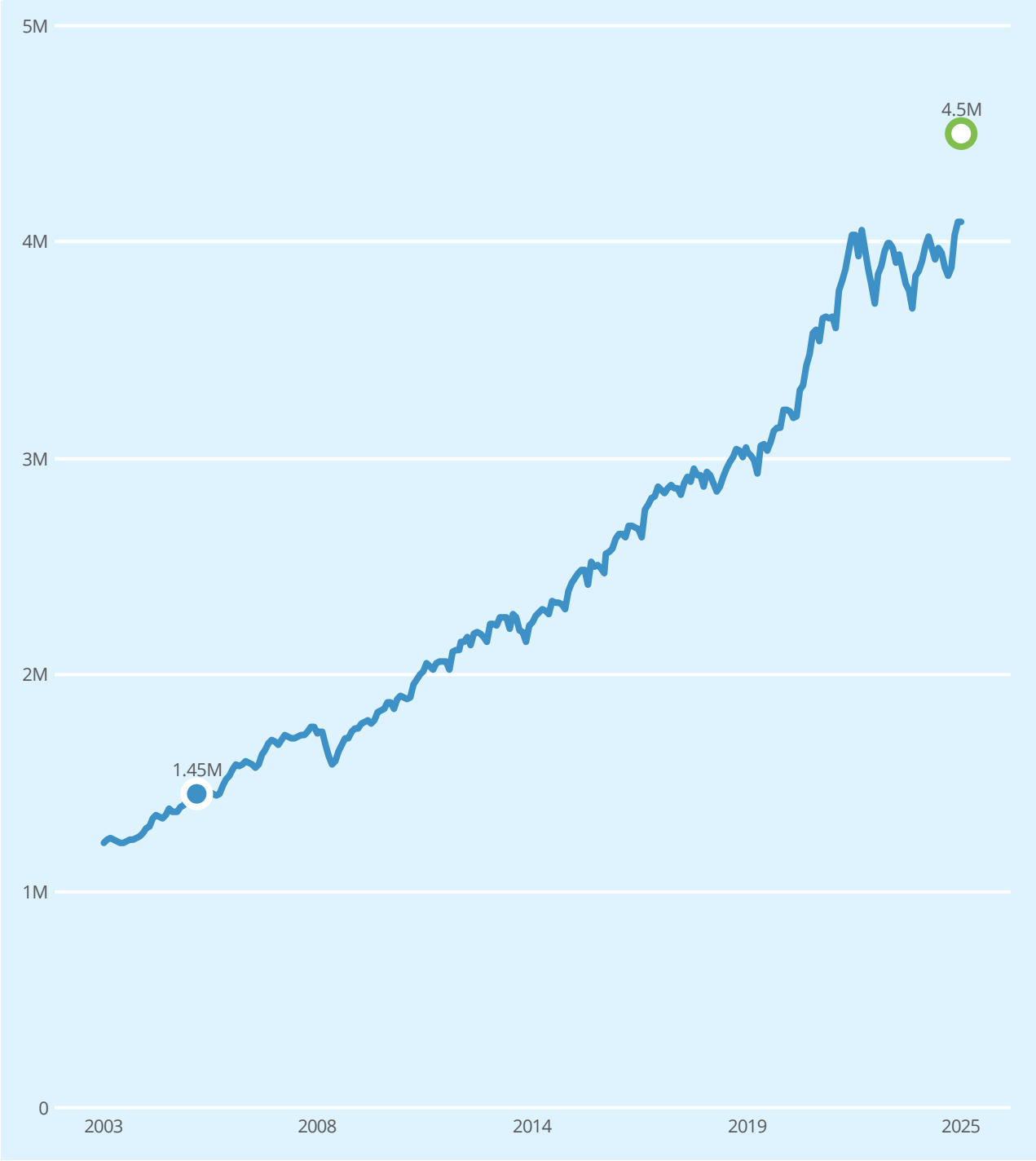
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosenlundveien 28 219 m² 1970 1 016 m² 3 sov				30.12.2024	6 500 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**26 941**
2	Mistelteinen 34 102 m² 1994 323 m² 3 sov				15.11.2024	4 790 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**43 627**
3	Mistelteinen 31 90 m² 1992 211 m² 3 sov				21.01.2025	4 650 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**50 000**

Lettstelt enebolig over to plan som er løpende oppusset. På hovedplan har boligen en todelt stue med peisovn og varmepumpe, et hyggelig kjøkken, samt bad og entré. I andre etasje er det to romslige soverom.

Tomten er solrik og pent opparbeidet, og har tett hekk rundt store deler av eiendommen. Fine beplantninger, plenareal og terrasse legger til rette for utendørs hygge. I tillegg er det et eldre anneks på tomten hvor en del er innglasset og tatt i bruk som utestue – perfekt for sommerhygge i all slags vær.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.04.2005	10.06.2005	20.07.2005	1 490 000	1 450 000	-	1 450 000

Eneboliger til salgs i Ringshaug vest grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Ringshaug vest grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.6M
6.4M
6 211 000 Prisantydning i snitt
6 062 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 455 Rosenlundveien 21 D
Totalpris 4 500 000

40 201 Ringshaug vest grunnkrets i snitt siste 9 mnd

34 131 TØNSBERG kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Rosenlundveien 21D , 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 139, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 03.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20252-1730 **Referansenummer:** XR7102

Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sturla Teisbekk **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verdivurderinger, reklamasjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjennelse av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.



Rapportansvarlig

Sturla Teisbekk

sturla@teisbekk.no

452 10 728

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig antatt fra 1912 oppført i 1 1/2 etg med kjeller under liten del, og krypkjeller for øvrig.
Tilbygget/bygget om i 1964.

Det er skiftet vinduer og ytterdører i perioden 2007-2022.
Byttet noe kledning ved inngangen i 2017.
Balkong er ny i 2007, har noe skjevheter.

Før eier kjøpte er det gjort noe oppgraderinger i 2003 med nye vann og avløpsrør og bereder.
Bad er opplyst pusset opp i 2003 som egeninnsats (utenom rørlegger) men har ikke dagens krav til utførelse.

Innvendig er det pusset en del opp fra 2007-2018.
Nytt kjøkken i 2018 med opplegg for oppvaskmaskin.
Pipe er rehabilitert i 2019 inkl ny vedovn.
Varmepumpe er montert i 2015.

Frittliggende eldre anneks, som er ombygget i 1984.
Bygget er slitt og har skader og behov for oppgraderinger.
Det er etablert utestue med innglassing og terrasse i front i senere år.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

TAK
Plassbygget saltak fra byggeår. Synlige takbjelker/stokker i takutstikk og vindskier i tre med noe råte.
Det er en liten plassbygget luke i 2 etg, men denne er skrudd og malt. Små kottrom/skap på sidene i 2 etg.
Tilbygg over inngang/bad har ingen tilkomst.

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1964. Undertak av bord med papp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyde og litt glatt, samt fra balkong hvor stein er løftet opp.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

VEGGER
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning.
Vegger ved inngangsparti har ny kledning i 2017.
Vegg mot sør er skrapt ned og malt i 2022.
Kledning ellers er malt opp, ukjent når.

VINDUER OG DØRER
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 og 2022.
Vinduer utvendig mangler beslag mot vegg flere steder.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2007.

BALKONG
Balkong er ny i 2007 og er i impregnert tre i følge eier. Balkong har skjevheter.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malt trepanel og malte panelplater.
Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Overflater har ulik alder, men er pusset opp og delvis fornyet i 2007-2015.
Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 og 2 etg. med noe skjevheter.

RADON
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området har moderat til lav Radonforekomst i flg Radonkart.

PIPE OG ILDSTED
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn i 2019.
Trinn for feier og beslag over tak er nytt i 2021.
Feiertilsyn i 2022 uten anmerkninger.

Kjeller/KRYPKJELLER
Kjellerrom/tekn rom under kjøkken. Luke i gulvet. Enkel trapp ned.
Gulvet er støpt og veggene har gråstreinsmurer og noe teglstein.
Hulltaking er ikke foretatt, siden overflater er i mur/stein/betong.
Bygningen har ellers krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Litt lav høyde i deler av rommet.

Det er ringmur og enten trebjekelag eller støpt gulv med oppforet tregulv i tilbygget, men ingen mulighet for tilkomst/kontroll.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp.

INNERDØRER
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2007 og et par fra 2015.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med ukjent alder, men skal i følge tidligere takst være noe oppgradert i 2003, utført som egeninnsats.
Oppgradering må påregnes.

Fliselagt gulv uten fall med varmekabler. Plastsluk. Ukjent løsning på membran.
Vegger har malt panel som ligger helt ned med gulvlister. Vegger malt i 2014.

Ny vask og dusjkabinett i 2014 og toalett i 2018. Opplegg for vaskemaskin, ukjent alder.
Elektrisk veggvifte, trolig fra 2003.

Hulltakning er foretatt i vegg i gang mot dusj, uten å påvise

Beskrivelse av eiendommen

unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2018 med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med underlimt kum og 1-greps kran.

Kjøkken er ufagmessig montert og noe justeringer må påregnes på skap/dører.

Det er opplegg for oppvaskmaskin. Vannstopper montert for oppvaskmaskin, men ikke røranlegg ellers.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVA ANLEGG
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør, uten vannskap) i 2018 og kobber som i følge tidligere takst er fra 2003. Tilbygg med bad er fra 1964, og kan ha noe rør fra denne tiden.

Det er avløpsrør av plast i synlige konstruksjoner.
Alder ikke kjent, men røranlegg er opplyst delvis skiftet i 2003 og noe i 2018 på kjøkken. Tilbygg med bad er fra 1964, og kan ha noe rør fra denne tiden.

Varmtvannstanken er fra 2003 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon.

VARMEPUMPE
Det er installert varmepumpe i 2015.
Service er tatt i 2023 i følge eier.

EL-ANLEGG
Sikringsskap er plassert i 2 etg.
Nye automatsikringer med jordfeilbrytere i 2021. Hovedkurs på 50 amp.

El-opplegg innvendig har ulik alder, og noe er eldre.
Det er lagt strøm ut i anneks i 2015.

BRANNTEKNISKE FORHOLD
Brannvarsler og pulverapparat finnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

TOMT OG DRENERING
Det er ukjent byggegrunn og løsning på drenering.
Det er ingen synlig grunnmursplast eller lignende lagt grunnmur.

GRUNNMUR
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Innvendige bærevegger i teglstein. Støpt gulv i liten kjellerdel, ellers krypkjeller.

VANN OG AVLØP
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra synlige forhold i bygget, ukjent materiale videre ut. Alder ikke kjent, men er fra før eier kjøpte i 2005.
Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

ANNEKS
Eldre anneks som er ombygget i 1984.
Eier har laget uteplass med innglassing i senere år i deler av bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.
Det foreligger kun fasadetegninger fra 2007, men ingen planskisser som viser rommene.
Rommene er derfor medtatt i hht bruk på befaringen.

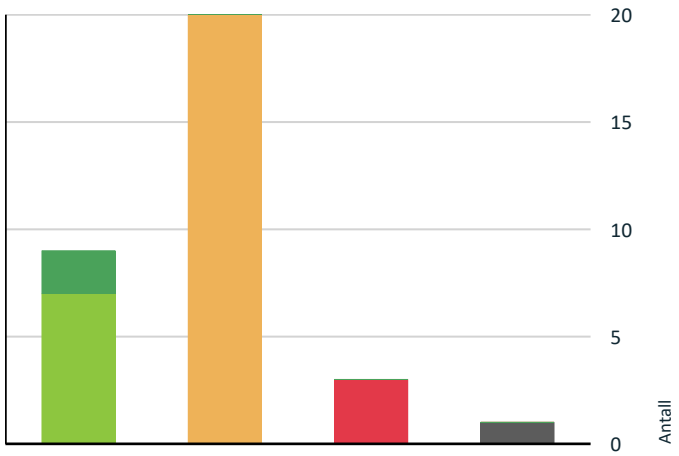
Anneks

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

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.
Det foreligger kun enkle fasadetegninger fra 1984, men ingen planskisser som viser rommene. Utestue og drivhus er etablert senere, og er ikke meldt kommunen.
Rommene er derfor medtatt i hht bruk på befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

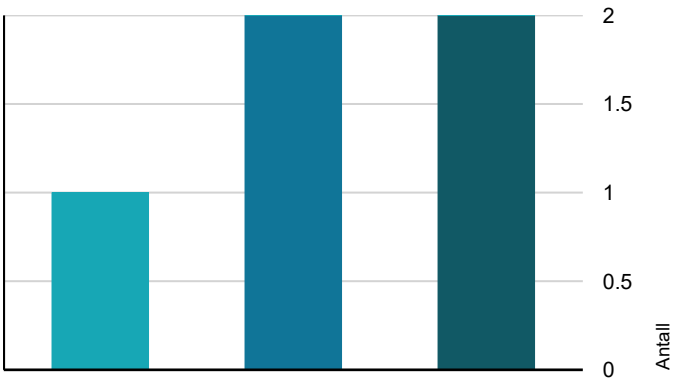
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte arbeider før eier kjøpte er hentet fra tidligere salgsinformasjon/takst fra 2005.
Opplysninger om utførte arbeider i eiers botid er gitt av eier.

Megler har hentet inn og oversendt kommunale opplysninger, tegninger etc.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Anneks - forenklet vurdering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller - inngangsparti/bad	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 > Vinduer - kommentarer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Antatt byggeår, tomt ble etablert i 1911

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av bord med papp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyde og litt glatt, samt fra balkong hvor stein er løftet opp.

Årstall: 1964 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er mye mose på takstein.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke tettet inn mot taksidene ved balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tidspunkt for utskiftning av takrenner, nedløp og beslag nærmer seg.
Beslag på tak bør sjekkes og lokal utbedring gjøres og medtatt i kostnadsestimat, for å ikke få skader på bygget, dersom ikke takstein/beslag skal legges om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning.

Vegger ved inngangsparti har ny kledning i 2017.
Vegg mot sør er skrapt ned og malt i 2022.
Kledning ellers er malt opp, ukjent når.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Treverk ligger noen steder med kort av stand til bakke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite lufting og liten avstand til bakken kan medføre noe fukt bak som gjør at maling slipper og at levetid kan bli kortere.
Vegger har lite isolasjon sett opp mot dagens krav.

På sikt må mindre råteskader skiftes ut, og omkledning av vegger med etterisolering bør da vurderes.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget saltak fra byggeår. Synlige takbjelker/stokker i takutstikk. Vindskier i tre.

Det er en liten plassbygget luke i 2 etg, men denne er skrudd og malt fast og ingen tilkomst mulig på befaringen. Små kottrom/skap på sidene i 2 etg.

Tilstandsrapport

Tilbygg over inngang/bad har ingen tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er en del skjevheter i takkonstruksjonen, sett fra utsiden.
Det er synlige luftespalter utvendig mot takutstikk.
Det er tatt ned en bjelke mot sør pga råteskader. Det er råteskader i takutstikk, vindskier flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for å utbedre takutstikk, skifte vindskier og utbedre bjelkeutstikk og gå over generelt, for å ikke får større skadeomfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takbjelke sør



Vindskie øst



Vindskie nord



Åpent fra balkong mot tak på begge sider

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 og 2022.

TG 2 Vinduer - kommentarer

Vinduer - utvendig løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen vinduer er montert uten blekk på vannbrett, og det er da viktig at det males regelmessig slik at dette er tette og vann ikke trekker ned.
Ingen skader funnet nå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å montere lite blekkbeslag i overgangen på brett under og over på vinduer der dette mangler, slik at dette blir tett.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er ny i 2007 og er i impregnert tre i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Frontbjelke har for liten dimmensjon, og det er skjevhet.

På sikt må det påregnes tiltak med oppretting.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malt trepanel og malte panelplater.
Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Overflater har ulik alder, men er pusset opp og delvis fornyet i 2007-2015.

Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 og 2 etg.

Tilstandsrapport

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

Ukjent isolering i gulvene, litt gulvkaldt.

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

Skal gulv tas opp for avretting vil det være naturlig å etterisolere mot kjeller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området har moderat til lav Radonforekomst i flg Radonkart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn i 2019.

Trinn for feier og beslag over tak er nytt i 2021.
Feiertilsyn i 2022 uten anmerkninger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom/tekn rom under kjøkken. Luke i gulvet. Enkel trapp ned.
Gulvet er støpt og veggene har gråstreinsmurer og noe teglstein.
Hulltaking er ikke foretatt, siden overflater er i mur/stein/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktopptrekk i gulv og mur.

Eier har i 2022 etablert kum med pumpe, som pumper ut vann i avløpssystemet når grunnvann stiger. Kjeller er etter dette blitt mye tørrere i følge eier.

Det er nå målt 14,3 % fukt i gulvbjelke og dette er innenfor akseptablet nivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viktig å følghe med på kjeller, at pumpe fungerer og evt forandringer, for å unngå at fuktighet øker og kan skade bygget.
Luke er vanskelig å få opp, og anbefaler å etablere ny luke.





Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har ellers krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Litt lav høyde i deler av rommet.
Det er ikke funnet unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller har gulv av leire.
Det har vært sprøytet mot borebiller i 2002 i følge tidligere takst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Krypkjeller var tørr og fin på befaringen, men viktig å følge med på ved mye nedbør. Dersom det blir fukt i gulv, kan det med fordel legges på plast/dampsperre på grunnen. Noen eldre fuktmerker.

Det har vært borebiller, og kan da være skjulte skader.







TG IU Krypkjeller - inngangsparti/bad

Det er ringmur og enten trebjekelag eller støpt gulv med oppforet tregulv i tilbygget, men ingen mulighet for tilkomst/kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hvordan dette er bygget opp, slik at det kan gjøres tiltak om oppbyggingen er feil.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis man har små barn eller spesielle behov bør trapp sikres bedre. Uten noe å holde seg i kan det oppstå fallulykker.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2007 og et par fra 2015.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad med ukjent alder, men skal i følge tidligere takst være noe oppgradert i 2003, utført som egeninnsats.
Fliselagt gulv uten fall med varmekabler. Plastsluk. Ukjent løsning på membran.
Vegger har malt panel som ligger helt ned med gulvlister. Vegger malt i 2014.

Ny vask og dusjkabinett i 2014 og toalett i 2018. Opplegg for vaskemaskin, ukjent alder.
Elektrisk veggvifte, trolig fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen synlig membran i sluk, ved dørterskel eller på vannrør som kommer opp under vask.
Vann og avløp fra dusj går inn i vegg på baksiden, ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert, for å unngå følgeskader ved fortsatt bruk om det skulle bli vannsøl i rommet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Dørterskel



Badet



Rør under vask



Sluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er foretatt i vegg i gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2018 med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med underlimt kum og 1-greps kran.

Kjøkken er ufagmessig montert og noe justeringer må påregnes på skap/dører.

Det er opplegg for oppvaskmaskin. Vannstopper montert for oppvaskmaskin, men ikke røranlegg ellers.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør, uten vannskap) i 2018 og kobber som i følge tidligere takst er fra 2003. Tilbygg med bad er fra 1964, og kan ha noe rør fra denne tiden.

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

Kobberrør er fra 1964-2003.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstoppekran i kjeller



Vannrør i plast under kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i synlige konstruksjoner.
Alder ikke kjent, men røranlegg er opplyst delvis skiftet i 2003 og noe i 2018 på kjøkken. Tilbygg med bad er fra 1964, og kan ha noe rør fra denne tiden.
Avløp fra bad er luftet over tak, men ikke avløp fra kjøkken.

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

Avløp fra 1964-2003 begynner å få noe alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende lufting på avløp kan medføre dårligere avrenning.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2015.
Service er tatt i 2023 i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2003 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

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

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i 2 etg.
Nye automatsikringer med jordfeilbrytere i 2021. Hovedkurs på 50 amp.

El-opplegg innvendig har ulik alder, og noe er eldre.

Det er lagt strøm ut i anneks i 2015.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hele anlegget er ikke skiftet, kun deler av anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider i eiers botid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har samsvarserklæring på arbeider utført i egen botid.
   Eier har ikke samsvarserklæring/dokumentasjion fra tidligere eier.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Deler av innvendig anlegg er noe eldre, slik at oppgraderinger er påregnelig på sikt. Eier hadde el-kontroll med elekriker i 2011, og alt var da i orden.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og pulverapparat finnes.

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

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning på drenering.
Det er ingen synlig grunnmursplast eller lignende lagt grunnmur.

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:

Overvåk tilstanden jevnlig, oppdages endringer må det iverksettes tiltak, for å unngå skader på bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Innvendige bærevegger i teglstein. Støpt gulv i liten kjellerdel, ellers krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i støpt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe sprekker i puss mellom steinene, og skjevheter i bygget som tyder på noe bevegelser.

Forholdene må følges med på og puss/sprekker vedlikeholdes, slik at grunnmur ikke trekker inn fukt.

TG 2 Terrengforhold

Tomt med plen og noe grus/heller ved inngangen. Noe snø på befaringen.

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

Fra inngangssiden er det fall inn mot bygget.
Manglende fall ut fra grunnmur gjør at vann ikke ledes bort, og dette gir ekstra fuktbelastning på grunnmur/bygget og fare for fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra synlige forhold i bygget, ukjent materiale videre ut. Alder ikke kjent, men er fra før eier kjøpte i 2005.
Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.
Tilstandsgrad er satt ut ifra disse forutsetningene siden bygningsdelen er gravet ned, og ikke kan besiktiges.

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

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

TG 3 Anneks - forenklet vurdering

Eldre anneks som er ombygget i 1984.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Bygget holder enkel standard, og ufagmessige løsninger. Eldre takstein.
Det er sprekker i støpt gulv/mur, noe råte i kledning ute. Trolig råte i gulv i bod innenfor hagestue. Råte i vindu.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Bygget trenger vedlikehold og oppgraderinger.
Noen bilder er lagt inn som illustrasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Yttervegg



Vindskie



Gulv i bod



Vindu mot terrasse

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1912

Kommentar
Antatt byggeår som bolig, ombygget i 1984 i følge tidligere salgsoppgave

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Ringmur/støpt gulv på grunnen. Trebjelkelag i hagestue og bod innenfor.
Yttervegger i tre med liggende kledning.
Saltak med takstein.

Drivhus på enden av bygget.

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

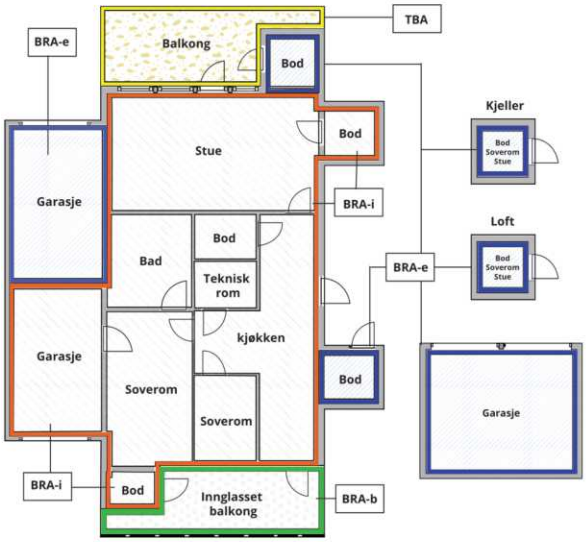
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller					
1 Etasje	61			61	
2 Etasje	38			38	5
SUM	**99**				**5**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Teknisk rom		
1 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Trapperom m/kott under trapp, Kjøkken, Stue		
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Kjeller har takhøyde under 1,9 meter og er derfor ikke medtatt i arealmålingen.
Høyde 1,60 til 1,68 meter. Areal ca 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.
Det foreligger kun fasadetegninger fra 2007, men ingen planskisser som viser rommene.
Rommene er derfor medtatt i hht bruk på befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggene er eldre og har ikke dagens oppbygging for brann.
Anneks som er innredet som hagestue, ligger på grense til nabo, krav er minst 1 m fra grensen, for å ikke få brannkrav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 etg har litt lavere takhøde med ca 2,06 meter.
Vanlig takhøyde er 2,40 meter.

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		30		30	24
SUM		**30**			**24**
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Innglasset utestue med bod på siden, Bod, Drivhus	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.
Det foreligger kun enkle fasadetegninger fra 1984, men ingen planskisser som viser rommene. Utestue og drivhus er etablert senere, og er ikke meldt kommunen.
Rommene er derfor medtatt i hht bruk på befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggene er eldre og har ikke dagens oppbygging for brann.
Anneks som er innredet som hagestue, ligger på grense til nabo, krav er minst 1 m fra grensen, for å ikke få brannkrav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	2
Anneks	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Lise Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	139	45		0	507.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenlundveien 21D

Hjemmelshaver
Jacobsen Lise

Siste hjemmelsovergang

År
2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.02.2025	Det finnes ikke plantegninger for boligen, kun fasadetegninger	Eksisterer Ikke		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/XR7102

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250021

Selger 1 navn
Lise Jacobsen

Gateadresse
Rosenlundveien 21D

Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 7038046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250021

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet servant ,dusj og wc

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Betonggulv i kjeller hadde sprekk hvor grunnvann kom opp. Det er satt i elektrisk pumpe i brønn, koplet til avløp.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom i sidebygning har mangler i gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter brann kontroll ble pipe rehabilitert med stål rør og ny peis ovn i 2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har hvert skjeve gulv/tak fra jeg kjøpte eiendommen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Små maur kommer inn fra trapp ute , inn i gang og bad på våren. Det er fylt sement i trapp for å forebygge.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: el.opplegg bad stikk kontakter, varmepumpe, ny innmat i sikringsskap , jord feil bryter.

Arbeid utført av: Slagen Elektriske, Moer ,Andebu Elektriske, Pet installasjon

Filer

Jacobsen, Lise.pdf | 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf | 1NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf | 1NELFO Sluttkontroll R1.pdf | 2Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 2Sluttkontroll R1.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 2Sluttkontroll R1.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 13250021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kvittering fra Pet installasjon datert 18.1.2011

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 vinduer i annen etasje og balkong med dør

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dugnad på plattinger, bytte av utgangsdør.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250021

E-Signing validated

secured by nets

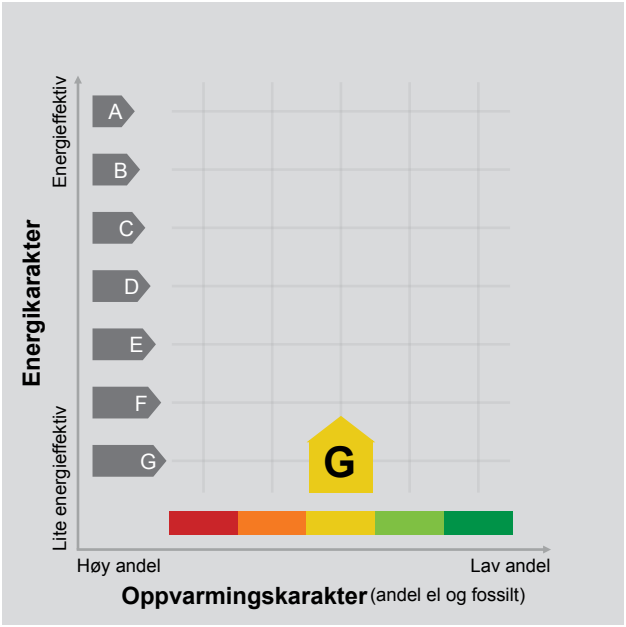
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Jacobsen	6741bbbce43eb546cdd71ea 2dc48f58300b302f7	06.02.2025 15:09:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250021

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenlundveien 21D
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162025759
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76574
Dato	06.02.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: 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 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

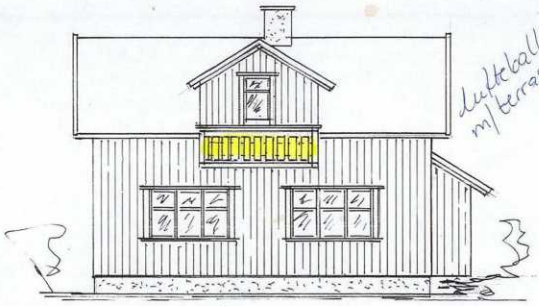
Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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.

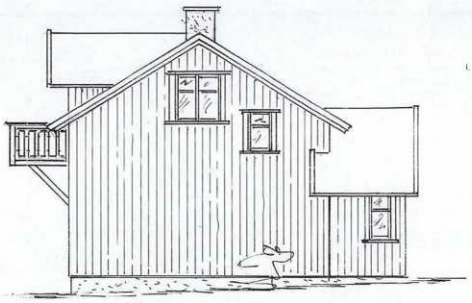
Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

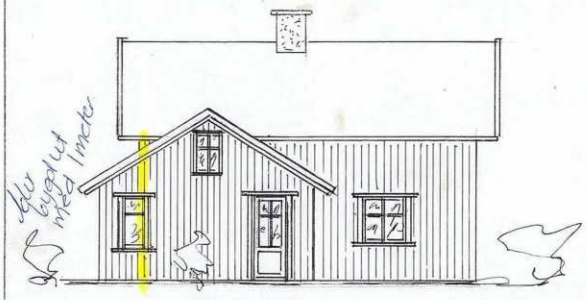
0255 6 / 99978
139/45/0/0 2007 6 - Tegninger



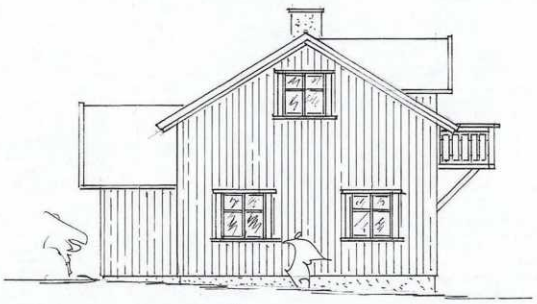
ØST



NORD



VEST.



SYD

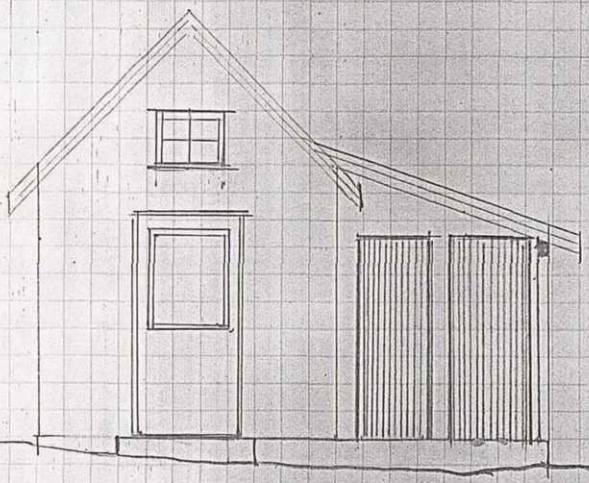
23.01.07
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
DATUM 011/07

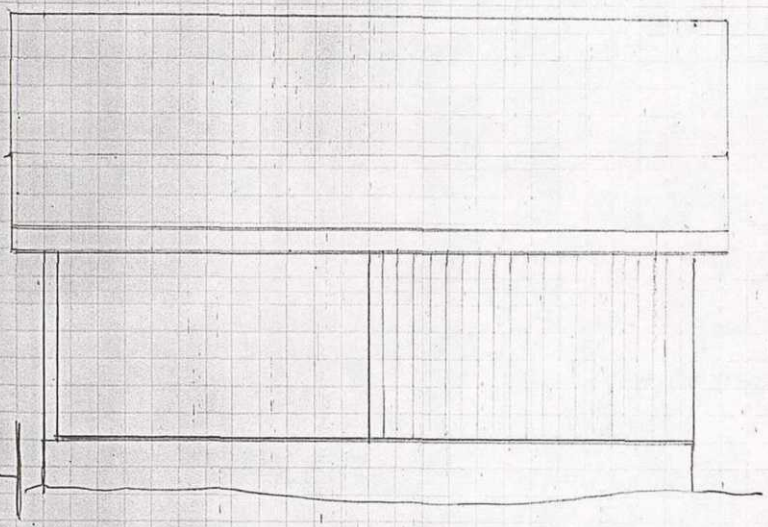
Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato _____ sak _____

FASADEFORANDRING PÅ ROSENALLÉEN 15B. TILHØRENDE LISE JACOBSEN. MÅL 1:100

0255C/99984 Geometrikk
139/45/0/0 1984 6 - Tegninger

Godkjent av bygningssjefen
Sak 110/84 05.04.84





M 1:50

1 MARS 1984
1 MARS 1984

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**139**	**45**	**0**	**0**	Rosenlundveien 21D, 3150 TOLVSRØD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	507.34m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	507.34m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

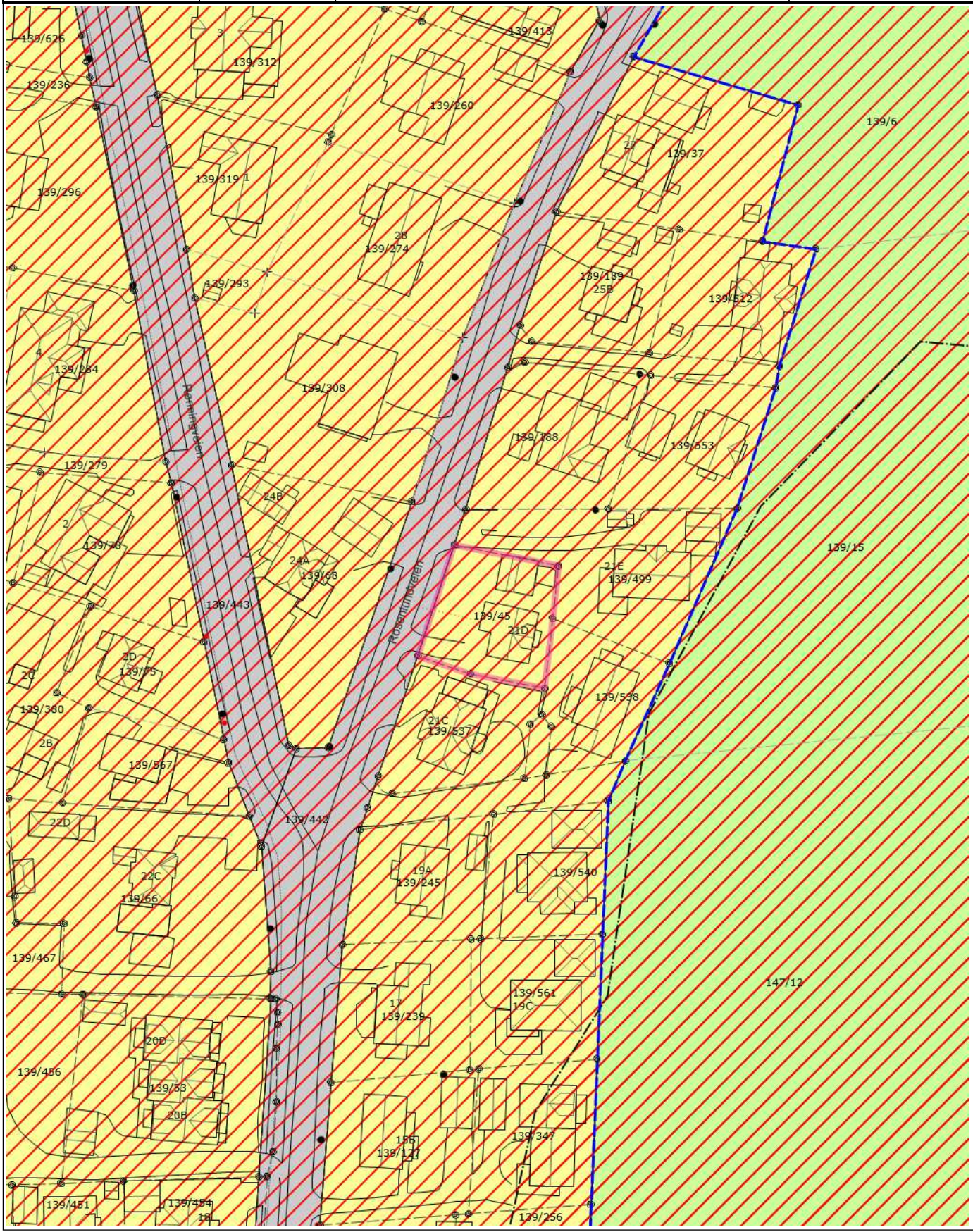
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rosenlundveien 21D 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

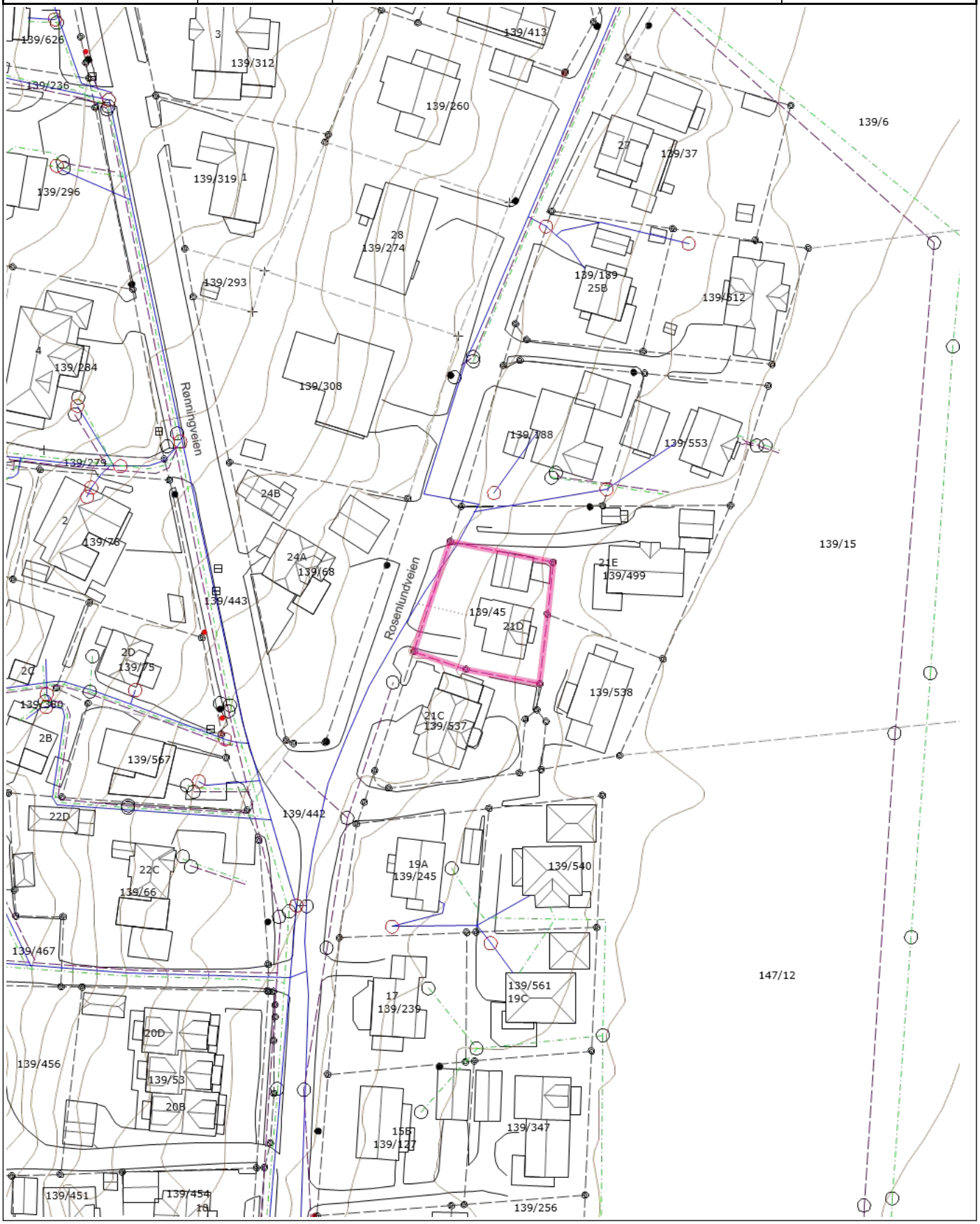
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda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

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rosenlundveien 21D 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve

15/5-34

503

K O N T R A K T .

Mellem undertegnede Syver Carlsen som eier av eiendommen "Kong Ringshaugene" g.nr.139 br.nr.62 i Sem og undertegnede opsittere er der inngått sådan kontrakt:

Der anlegges en molokai fra eiendommen "Kong Ringshaugene" i sydvestlig retning. Den skal stikke ca.35,eventuellt ca.50 meter ut i sjøen. Arbeidet ved utførelsen av denne molokai skal forestås ved Syver Carlsen,men det er forutsetningen at grunneierne skal være behjelpelige med arbeidets utførelse. Såsnart molokaien er ferdigbygget efter den foreløbige plan med å senke en kanonbåt, samt påfyldning av samme, skal grunneierne ha rett til å ha sine båter liggende ved eller innenfor (i le av kaien) mot å betale avgift efter følgende satser:

Prammer og skjekter under 18 fot Kr. 10.- pr. år.
Båter mellem 18 og 22 fot " 15.- " "
mens der for større båter blir å betale en skjønnsmessig større avgift.

Grunneierne skal likeledes ha rett til å ferdes over g.nr.139 br.nr.62 for å komme til å fra stranden, likesom de skal ha adgang til å trekke båtene på land.

De grunneiere som vil delta i arbeidet med opsetningen av molokaien skal for de pliktige avgifter få anledning til å likvidere disse i utført arbeide, således at hel arbeidsdag motsvarer en betaling av kr. 5.-.

De beløp som inngår ved utleie av båtplasser,avsettes til et fond,som blir å benytte til reparasjon,utbedring og utvidelse av molokaien.

Nærværende dokument blir å tinglyse.

Ringshaug, Lasken og Gårdbo i juni 1933.

Som eier av gr.nr. Syver Carlsen. br.nr.

✓Grn. 139.	Brn. 43.	Olaf Christensen.
✓Grn.147.	Brn. 43.	Konrad Andersen.
✓Grn. 87	✓Brn. 9 - 21	Anders O. Jahre.
✓G.nr.139	Brn. 18.	Thorvald Thorvaldsen.
✓Unneberg gnn. 87	br. 11-12	Harald Hansen.
✓Ringshaug " 139	" 21	Anders Sørensen.
Ringshaug " 139	"	Walter Nylèn.
Oskar Johansen		
✓Ringshaug Gården 139	✓gr. 139 br.no. 7	
Bruksno. 27/28		Gustav Johannesen.
✓Grn. 139 Brn. 42		Johan O.Johansen, Rosenlund.
M.Nielsen,Ringshaug.	✓g.nr. 139 - br. 45	
Hilda Jørgensen	✓g.nr. 87 - br. 15.	Unneberg.
John A.Nikolaisen	✓g.nr. 87 - br. 14	Unneberg.
Jens Røsland	✓g.nr. 147 - br. 34	Røren.
G. Nilsen	✓g.nr. 148 - br. 4	Gårdbo.
T. Sørby	✓g.nr. 148 - br. 38	
C.Christoffersen	✓g.nr. 148 - br. 29	
Sofie Nilsen Sørby	✓g.nr. 140 - br.198	
A. Arnesen, Sjølyst		
Hansten Johansen	✓g.nr. 140 - br.223	
Henr. Jacobsen Villa Solvang	✓g.nr. 148 b.nr. 17 + 26.	
Karl Fuglevik	✓g.nr. 139 - br. 17	
Johan Larsen	✓g.nr. 139 - br. 31	
Karl Hellberg	✓g.nr. 139 - br. 22	
Pettersen Vårli	✓g.nr. 139 - br. 55	Ringshaug.

Carl Breian	gr.n.	147-148		
Tor Svalby Sandhaug	gr.n.	139	br.n.	47
A.Baltzersen Unneberg	gr.n.	87	br.n.	17
Alf Jakobsen Unneberg	gr.n.	87	br.n.	8 Gårdbo.
Johan Larsen	gr.n.	139	br.n.	23.
Martin Amundsen Gårdbo.				
Hans Feste	gr.n.	145	br.n.	2
Marthinius Olsen	gr.n.	87	Br.n.	18
Frithjof Eriksen	gr.n.	140	br.n.	
Peder Pedersen	gr.n.	147	br.n.	22
Morten Dahl	gr.n.	140	br.n.	151
Otto C. Levang	gr.n.	140	br.n.	109 og 151
Johan Markussen				
Karl Johannessen	gr.n.	148	br.n.	19 (Sande)
Olaves Jørgensen	gr.n.	140	br.n.	222 Gimle
Markus Christoffersen	gr.n.	147	br.n.	51.
Edvart Hagen	gr.n.	145	br.n.	8.

Fotokopi fra
Statsarkivet i Kongsberg

Søndre Jarlsberg sorenskriveri
Pantebok nr. II-9 (1934)
s. 503, nr. 17 tgl. 15/5-1934

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Dagbok nr. 773

Jarlsberg sorenskriverembete

21. FEB. 1969

U T S K R I F T

av Vestfold jordskifterett's rettsbok nr. 50, side 108 - 112, 149 - 152, 180 - 192, for såvidt angår jordskifte over en del av gnr. 139, Ringshaug i Sem.

1. Gnr. 139, bnr. 1, eier Johan Olausen,
2. " 139, " 6, " Botolv Maurseth,
3. " 139, " 15, " Pernille Jørgensen,
4. " 139, " 16, " Martha Jacobsen,
5. " 139, " 19 og 26, eiere Astha og Gunhild Larsen,
6. " 139, " 45, eier John Moe,
7. " 139, " 106 og 246, eier Lina Jørgensen,
8. " 139, " 170(og 315), " Aksel og Carl Breian,
9. " 139, " 188, eier Thor Jacobsen,
10. " 139, " 189, " Harry Lareid,
11. " 139, " 229, " Aksel Breian.

oooooooooooooo
ooooooooooooo
ooooooooooo
oooooooooo
ooooooo
ooooo
ooo
o

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

År 1967 den 21. august ble jordskifterett satt i huset til Carl Breian på Gårdbo i Sem herred.

Rettens formann : Jordskiftedommer Magnus Standnes.

Jordskiftemenn : 1. Gårdbruker Lars Lindtjørn, Eik.
2. Herredsagronom Nils Juul Andersen, Eik.

Protokollfører : Jordskiftetekniker Leif Holten.

Sak nr. 33/1966.

Saksøkere : 1. Aksel og Carl Breian, eiere av gnr. 139, bnr. 170, samt 229, som eies av Aksel Breian.
2. Lina Jørgensen, eier av gnr. 139, bnr. 106 og 246.
3. Pernille Jørgensen, eier av gnr. 139, bnr. 15.

Saksøkt : 1. Martha Jacobsen, eier av gnr. 139, bnr. 16.
2. Johan Olausen, eier av gnr. 139, bnr. 1.
3. Botolv Maurseth, " " " 139, " 6.
4. Lars Larsen, " " " 139, " 19 og 26.

Saka gjelder : Krav om grensegang og jordskifte av 9. august 1966.

Til stede : Aksel Breian, Lina Jørgensen, Pernille Jørgensen, Kristian Adolf Jacobsen som representerer sin mor, Martha Jacobsen, som sitter i uskiftet bo. Videre møter Johan Olausen, Botolv Maurseth og Lars Larsen. Videre møter advokat Rolf Skau som prosessfullmektig for Lina Jørgensen.

.....

Rettens formann la fram :

1. Krav om jordskiftesak av 9/8 - 1966.
2. Innkalling til rettens møte i dag, vedheftet postverkets kvittering for innleverte rek. brev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

3. Delingsforretning av 5. oktober 1843,
4. Skylddelingsforretning av 24. oktober 1857.
5. Skylddelingsforretning av 14. september 1864.
6. Delings og skylddelingsforretning av 14. november 1882.
7. Kart og skylddelingsforretning av 7. juli 1941 vedrørende 139, bnr. 106.
8. Do. av 3. juli 1956 vedkommende gnr. 139, bnr. 229.

Saksøkerne fikk så ordet til framstilling av saka. Aksel Breian la fram :

9. Målebrev og skylddeling av 20/4 - 1967 på gnr. 139, bnr. 315.
10. Kart - oppmålings - og skylddelingsforretning av 18/12-1951 på gnr. 139, bnr. 170.

Videre hadde flere av de saksøkte ordet vedrørende saka.

Sammen med partene tok retten synfaring i marka.

.....

Ingen av partene har protestert mot at saka blir satt i verk.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

Vedtak:

Det framsatte jordskiftekrav av 9/8 - 1966 blir å sette i verk. Jordskiftet vil omfatte følgende eiendommer :

Gnr. 139, bnr. 1, eier Johan Olausen,
" 139, " 6, " Botolv Maurseth,
" 139, " 15, " Pernille Jørgensen,
" 139, " 16, " Martha Jacobsen,
" 139, " 19 og 26, eiere Astha og Gunnhild Larsen,
" 139, " 106 og 246, eier Lina Jørgensen,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Gnr. 139, bnr. 170 (og 315), eiere Aksel og Carl Breian,
" 139, " 229, eier Aksel Breian.

Kart blir å ta opp over jordskiftefeltet.

.....

År 1968, den 18. april ble jordskifterett på ny satt i huset til Carl Breian på Gårdbo i Sem herred.

.....

Til stede : Aksel Breian, Pernille Jørgensen, Kristian Adolf Jacobsen, Johan Clausen, Botolv Maurseth, Lina Jørgensen og Karl Fuglevik som møter med skriftlig fullmakt av 18/4 - 1968 fra de nye eiere av gnr. 139, bnr. 19 og 26, Astha Larsen og Gunhild Larsen.

Retten er den samme som i åpningsmøtet.

.....

Rettens formann la fram :

11. Innkalling til rettens møte i dag av 20. mars 1968.
12. Fullmakt av 18/4 - 1968 til Karl Fuglevik som skal representere gnr. 139, bnr. 19 og 26 for resten av saka.
13. Kart i original og kopi i målestokk 1 : 1000 over jordskiftefeltet, opptatt 1967 av jordskiftetekniker Leif Holten. Nå møtte advokat Rolf Skau, som prosessfullmektig for Lina Jørgensen.

Kartet ble gjennomgått uten at det kom bemerkninger til de pålagte grenser og eiendomsforhold. Videre ble det lagt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

fram kartkopi med inntegnet forslag til skifteplan i to alternativer. Skifteplanen er utrekna på grunnlag av at verdien er satt lik over hele feltet. Hvor dyrket og kultivert jord blir byttet mot ukultivert jord, blir dette å vurdere i penger eller løses på annen måte. Dette er i overensstemmelse med hva partene var enige om i åpningsmøtet i 1967.

Skifteplanen ble drøftet med partene først på kartet og siden i marka i den utstrekning man fant det nødvendig. Partene fikk høve til å uttale seg og samtlige godtok den plan som var inntegnet på kartkopien med blå farge- med ett par mindre justeringer.

Jordskifteretten er enig i at denne planen gir den beste løsning på driftsforholdene.

Jordskifteretten gjorde deretter enstemmig slikt

Vedtak.

Jordskiftet blir å gjennomføre etter den skifteplanen (blå) som nå er påvist.

Saka ble så utsatt.

.....

År 1968 den 12. desember ble jordskifterett på ny satt i huset til Carl Breian på Ringshaug i Sem herred.

.....

Saka gjelder : Fortsettelse og avslutning av jordskiftet over en mindre del av gnr. 139, Ringshaug i Sem.

Til stede : Aksel Breian, Lina Jørgensen, Pernille Jørgensen, Kristian Adolf Jacobsen, Johan Olausen, Botolv

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Maurseth, Carl Fuglevik for søstrene Larsen, videre møter Thor Jacobsen, Harry Lareid og John Moe.

.....

Rettens formann la fram :

14. Innkalling til rettsmøte i dag av 7. november 1968.
15. Fire planer for nydyrking vedlagt grøftekart m.m. av 28/6 - 1968.
16. Melding fra herredsagronomen i Sem over innvilget dyrkingstilskott av 16/10 - 1968.
17. Melding om sammenføyning av gnr. 139, bnr. 170 og 315 til gnr. 139, bnr. 170 med samlet sk.m. 0,20., dat 4. desember 1968.

Dokument nr. 15 ble lagt ut til gjennomsyn for partene. De øvrige fremlagte dokument ble referert i den utstrekning det fantes nødvendig.

Siden forrige møte er de nye grenser stukket ut og avmerket i marka.

I. Jordskiftefeltets yttergrenser.

Jordskiftefeltet grenser i øst mot gnr. 139, bnr. 17 og grensa går etter midten av bekk nordover til gnr. 139, bnr. 161 støter i mot. Herfra grenser skiftefeltet i øst og syd mot gnr. 139, bnr. 161, så i øst mot gnr. 139, bnr. 157 og videre i øst og syd mot gnr. 139. bnr. 205. Herfra begrenses skiftefeltet i øst av gårdsvegen til gnr. 139, bnr. 16 til gnr. 139, bnr. 1 støter mot, (merkestein nr. 1), så i retning 81g 27,8 m til grensa mot gnr. 139, bnr. 16, videre i øst og syd mot gnr. 139, bnr. 223, så i nordaust mot gnr. 139, bnr. 56, i nord over gårdsvei og mot gnr. 139, bnr. 252, videre i øst og syd mot samme bruk, så i nordøst og sydøst

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

mot gnr. 139, bnr. 145, gnr. 139, bnr. 271 og videre i ost mot gnr. 139, bnr. 104. Samtlige disse yttergrenser er uberørt av jordskiftet.

Jordskiftefeltet grenser så videre i nord og nordvest mot Ringshaug - Skallevoldvegen vest - og sydvest- over til gnr. 139, bnr. 37 støter i mot. Herfra grenser skiftefeltet i syd og vest mot gnr. 139, bnr. 37 til merkestein (2) i grensa mot gnr. 139, bnr. 189.

Herfra er grensa mot bnr. 189, eier Harry Lareid, regulert og grensa går i retning 111^{g}, 10,3 m til merkestein (3) og derfra i retning 223^{g}, 23 m til merkestein (4). Skiftefeltet (vei nr. 1) begrenses så i nord av gnr. 139, bnr. 189, i vest 4 m av Ringshaug - Skallevoldvegen, og i syd av gnr. 139, bnr. 188 til merkestein nr. (5) nedsatt 4 m syd for merkestein nr. 4. Herfra grenser skiftefeltet i vest fremdeles mot gnr. 139, bnr. 188, eier Thor Jacobsen og går i retning 223^{g}, 23,7 m til merkestein (6) i grensa mot gnr. 139, bnr. 45, eier John Moe. Herfra grenser skiftefeltet i vest mot gnr. 139, bnr. 45 og grensa er regulert og går i retning 230^{g}, 52 m til merkestein (7). Herfra grenser skiftefeltet (vei nr. 2) i nord fremdeles mot gnr. 139, bnr. 45, i vest mot Ringshaug - Skallevoldveien og i syd mot gnr. 139, bnr. 245. Skiftefeltet grenser videre i vest fremdeles mot gnr. 139, bnr. 245, videre mot bnr. 239, 127 og 256 til gammel nedslått jernpåle (8). Skiftefeltet grenser så i nord mot gnr. 139, bnr. 256 og nabotomt til bnr. 256, i mot vest atter til Ringshaug - Skallevoldveien, i syd mot gnr. 139, bnr. 43, i vest fremdeles mot bnr. 43, samt en del av gnr. 139, bnr. 26 og bnr. 124.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Mot syd grenser skiftefeltet mot gnr. 139, bnr. 314, i vest (vei nr. 3) mot samme bruk, i syd mot Ringshaugveien, i øst, syd og vest, (vei nr. 4) mot gnr. 139, bnr. 260, atter i syd mot Ringshaugveien, så i øst og syd mot gnr. 139, bnr. 257, videre i syd mot bnr. 251 og 235, i vest fremdeles mot bnr. 235, i syd mot Ringshaugveien, i øst, syd og vest mot gnr. 139, bnr. 289 og bnr. 309, atter i syd mot Ringshaugveien, i øst og syd mot gnr. 139, bnr. 196 og gnr. 139, bnr. 318.

I de ovenfor beskrevne yttergrenser er følgende bruk uberørt av jordskiftet :

Gnr. 139, bnr. 17, 161, 157, 205, 223, 56, 252, 145, 271, 104, 37, 245, 239, 127, 256, 43, 124, 314, 260, 257, 251, 235, 289/309, 196 og 172, samt 318 som er fradelt under jordskiftet.

II. Grenser innen jordskiftefeltet.

Grense nr. 1. mellom gnr. 139, bnr. 19 og 26, eiere Asta og Gunhild Larsen på østre side og gnr. 139, bnr. 106 og 246 på vestre side, eier Lina Jørgensen, begynner i gammelt nedslått jernrør (9) i yttergrensa mot bnr. 260 og går i retning 15^{g} , 55,1 m til merkestein (10) og samme retning 46,8 m til merkestein (11) i grensa mot gnr. 139, bnr. 170.

Grense nr. 2, mellom gnr. 139, bnr. 106 og 246, eier Lina Jørgensen på søre og vestre side og gnr. 139, bnr. 170, eiere Aksel og Carl Breian på de motsatte sider, begynner i 1 grenses endepunkt og går i retning 306^{g}, 45,6 m til merkestein (12) hvor grensa vinkler og går i retning 7^{g}, 21,3 m til merkepunkt nr. 8 i yttergrensa.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Grense nr. 3, mellom gnr. 139, bnr. 19 og 26 på søre side og gnr. 139, bnr. 170 på nordre side, begynner i 1. grenses endepunkt og går i retning 106g, 211,6 m til merkestein (13) i grensa mot gnr. 139, bnr. 16.

Grense nr. 4, mellom gnr. 139, bnr. 19 og 26 på søre side og gnr. 139, bnr. 16, eier Martha Jacobsen på nordre side, begynner i 3. grenses endepunkt og går i retning 106g, 75,4 m til merkestein (14) og videre samme retning 2,3 m til yttergrensa.

5. grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 16 på østre side og gnr. 139, bnr. 170 på vestre side begynner i 3. grenses endepunkt og går i retning 8g, 69,8 m til et umerket punkt 16,5 m syd for nedenbeskrevne merkestein nr. 14.

6 grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 170 på søre side og gnr. 139, bnr. 229, eier Aksel Breian på nordre side, begynner i 5. grenses endepunkt og går i retning 306g, 257,2 m til et punkt i yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 127, 39,1 m nord for merkepunkt nr. 8 i yttergrensa.

7. grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 16 på østre side og gnr. 139, bnr. 229, eier Aksel Breian på vestre side, begynner i 5. grenses endepunkt og går i retning 8g, 16,5 m til merkestein (14) og samme retning 95,6 m til merkestein (15) i grensa mot gnr. 139, bnr. 1.

8 grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 1, eier Johan Olausen, på nordre side og gnr. 139, bnr. 16 på søre side, begynner i 7. grenses endepunkt og går i retning 86g, 140,7 m. til merkestein nr. 1 i yttergrensa.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

9. grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 1 på nordre side og gnr. 139, bnr. 229 på søre side begynner i 7. grenses endepunkt og går i retning 286^{g}, 77,1 m til merkestein (16) i grensa mot gnr. 139, bnr. 15.

10. grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 229 på søre side og gnr. 139, bnr. 15, eier Pernille Jørgensen på nordre side, begynner i 9. grenses endepunkt og går i retning 297^{g}, 93,1 m til merkestein (17) og samme retning 92 m til merkestein nr. 7 i yttergrensa.

11. grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 1 på østre side og gnr. 139, bnr. 15 på vestre side begynner i 9. grenses endepunkt og går i retning 399^{g}, 59,1 m til merkestein (18) og samme retning 62,2 m til merkestein (19). Her vinkler grensa og går i retning 99^{g}, 91,2 m til merkestein (20), samme retning 108,8 m til merkestein (21) på østre side av gårdsveg og derfra i samme retning 0,25 m til yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 252.

12. grenselinje. mellom gnr. 139, bnr. 15 på søre og østre side og gnr. 139, bnr. 6, eier Botolv Maurseth på de motsatte sider, begynner i merkestein 3 i yttergrensa og går i retning 96^{g} 49,5 m til merkestein (22).og samme retning 54,2 m til merkestein (23). Her vinkler grensa og går i retning 399^{g} 73,5 m til merkestein (24) og samme retning 60,9 m til merkestein (25) ved Ringshaug - Skallevoldveien.

13. grenselinje, mellom gnr. 139, bnr. 106, eier Lina Jørgensen på søre side og gnr. 139, bnr. 246, samme eier på nordre side, går ut fra nordøstre hjørne av bnr. 43 og går i retning 118^{g} til et punkt 12,6 m nord for merkepunkt nr. 10 i 1. grenselinje.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Merkesteinene nr. 1 - 7, samt nr. 12 og 21 står over bakken. De øvrige merkesteiner er gravd ned under plogdybde for å lette driften. I samtlige merkesteiner er hogd kors.

III Utlodning.

Innmarkstykkene til de aktuelle bruk på Ringshaug er delt slik :

Gnr. 139, bnr. 1, skyld mark 0,27, eier Johan Olausen har fått sin eiendom utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera A.

Teigen begrenses i øst av yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 5o og bnr. 223, i nord mot gnr. 139, bnr. 252 og 11. grenselinje, mot vest av 11. grenselinje og mot sydøst av 9. og 8. grenselinje, samt yttergrensa fra merkepunkt nr. 1 til grensa mot gnr. 139, bnr. 223.

Gnr. 139, bnr. 6, skyld mark 4,20, eier Botolv Maurseth har fått sin eiendom utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera B.

Teigen begrenses i syd og øst av 12. grenselinje i nord og nordvest av Ringshaug - Skallevoldveien, samt atter i syd og vest av gnr. 139, bnr. 37.

Gnr. 139, bnr. 15, skyld mark 0,97, eier Pernille Jørgensen har fått sin eiendom utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera C.

Teigen begrenses i øst av yttergrensa, fra merkepunkt nr. 21, mot eiendommene gnr. 139, bnr. 252, bnr. 145, bnr. 271 og bnr. 104, i nord mot Ringshaug - Skallevoldveien, mot vest og nord av 12. grenselinje, atter i vest av gnr. 139, bnr. 189, 188 og bnr. 45, i syd av 10. grenselinje og atter i øst og syd av 11. grensel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

- 12 -

Til teigen hører utlegg til vei i 4 m bredde mellom tomtene gnr. 139, bnr. 188 og gnr. 139, bnr. 189.

Gnr. 139, bnr. 16, skyld mark 0,63, eier Martha Jacobsen har fått sin eiendom utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera D.

Teigen begrenses i øst av en del av gnr. 139, bnr. 17 samt gnr. 139, bnr. 161, i syd av bnr. 161, atter i øst og syd av gnr. 139, bnr. 157 og bnr. 205, og atter i øst av gårdsveien til bnr. 16, i nord av 8. grenselinje, i vest av 7. og 5. grenselinje og i syd av 4. grenselinje.

Gnr. 139, bnr. 19 og 26, skyld mark henholdsvis 0,58 og , 14, eiere Astha og Gunhild Larsen har fått sine eiendommer utlagt - en felles teig da de innbyrdes grenser mellom brukene ikke kan identifiseres i marka, og er på kartet betegnet med littera E.

Teigen begrenses i øst av yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 17, i nord av 4. og 3. grenselinje, i vest av 1. grenselinje og i syd av tomtene, gnr. 139, bnr. 260, 257, 251, 235, 289/309, 196 og 172, samt på enkelte strekninger mot Ringshaugveien.

Det bestående forhold mellom bnr. 19 og 26 er uberørt av jordskiftet.

Gnr. 139, bnr. 106, skyld mark 0,04, eier Lina Jørgensen er utlagt i en teig på kartet betegnet med littera F.

Teigen grenser i øst til grense nr. 1, mot nord til 13. grenselinje, mot vest til yttergrensa, gnr. 139, bnr. 43 og dels mot gnr. 139, bnr. 26/124 og mot syd til yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 314 og Ringshaugveien.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Gnr. 139, bnr. 246, skyld mark 0,03, eier Lina Jørgensen, er utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera F^{II}.

Teigen grenser i øst til grense nr. 1, i nord og øst til grense nr. 2, atter i nord til yttergrensa, i vest til Ringshaug - Skallevoldveien, i syd til yttergrensa gnr. 139, bnr. 43, samt mot 13. grenselinje.

Gnr. 139, bnr. 170, skyld mark, 0,20, eiere Aksel og Carl Breian har fått sin eiendom utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera G.

Teigen grenser i øst mot 5. grenselinje, i nord mot 6. grenselinje, i vest mot yttergrensa, en del av gnr. 139, bnr. 127 og gnr. 139, bnr. 256, samt en del av grense nr. 2, i syd av grense nr. 2 og grense nr. 3.

Gnr. 139, bnr. 229, skyld mark 0,40, eier Aksel Breian har fått sin eiendom utlagt i 1 teig, på kartet betegnet med littera H.

Teigen grenser i øst mot 7. grenselinje, i nord mot 9. og 10. grenselinje, samt yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 45, i vest mot Ringshaug - Skallevoldveien, i syd mot yttergrensa mot gnr. 139, bnr. 245, atter i vest mot yttergrensa gnr.139, bnr. 245, bnr. 239, samt for en del mot bnr. 127 og i syd til 6. grenselinje.

IV Veier.

Følgende veier er opprettholdt eller utlagt til framtidig bruk :

Vei nr. 1. med innkjøring fra veien Ringshaug - Skallevold fram til vestre del av gnr. 139, bnr. 15. Veien er utlagt til full eiendom for dette bruk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Vei nr. 2, med innkjøring fra veien Ringshaug - Skallevold fram til nordvestre hjørne av gnr. 139, bnr. 229.

Veien er utlagt til full eiendom for dette bruk.

Vei nr. 3. med innkjøring fra Ringshaugveien fram til sørøstre hjørne av gnr. 139, bnr. 106.

Veien er utlagt til full eiendom for dette bruk.

Vei nr. 4, med innkjøring fra Ringshaugveien fram til sørvestre del av gnr. 139, bnr. 19 og 26.

Veien er utlagt til full eiendom for disse bruk.

Vei nr. 5, med innkjøring fra Ringshaugveien over gnr. 139, bnr. 19 og 26 fram til sørøstre hjørne av gnr. 139, bnr. 170. Sistnevnte bruk har bruksrett til veien for den trafikk og med de redskaper som er aktuelle i forbindelse med rodenne jord- og hagebruk. Total bredde ireknet grøfter er 6 meter.

Det vises forøvrig til jordskiftekartet angående samtlige veier og hvor disse er avlagt.

Adkomstveiene til de forskjellige bruk er uendret ved jordskiftet.

V Diverse ledninger.

Over jordskiftefeltet går en rekke ledninger hvorav nevnes :

Esso : Olje- og vannledning med kummer etc.

Sem kommune : Kloakkledning med kummer m.v.

Ringshaug vannverk : Vannledninger m.v.

Aksel og Karl Breian : Grøftesystemer, vann- og rørledninger m.v.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Dessuten diverse kraftledninger m.v.

Samtlige ledninger og grøftesystemer med nødvendige innretninger og rettigheter er ubercrt av jordskiftet.

VI Dyrkingsoppgjør m.v.

Under jordskiftet er verdien satt lik over hele jordskiftefeltet uansett kultiveringsgrad. Herredsagronomen i Sem har foretatt planlegging for oppdyrking av de aktuelle områder, basert på grensene for de nye teiger. Søknad om tilskott er behandlet og tilstått av Vestfold landbruksselskap den 15/10 - 1968.

Plan	Arbeid	Dekar/lengde	Eier/Bruker	Total Kostnad	Tilskot
9/68	Gjenlagt åpen grøft	65 m	Nils Maurseth	500,-	200,-
10/68	"	120 m	Johan Olausen	1200,-	480,-
11/68	"	121 m	Pernille Jørgensen	1150,-	460,-
4/68	Fulldyrking	8 da.	"	10055,-	7200,-
Sum				12955,-	8340,-
Udekket					4615,-

Arbeidet er allerede utført av brødrene Breian som fortiden forpakter en stor del av jordskiftefeltet. De har påtatt seg å bære det udekkede beløp mot tiltransportering av tilslått tilskott.

Jordskifteretten finner at dette er en god løsning i det brødrene Breian i første omgang vil kunne dra full nytte av såvel oppdyrking som den nye arondering av eiendommene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

Retten finner derfor den foreslåtte ordning tilfredsstillende og pålegger de som har fått tilstått dyrkingsvederlag å tiltransportere disse til brødrene Breian så snart arbeidet er godtkjent av herredsagronomen i Sem. De resterende omkostningene med oppdyrkingen blir å belaste brødrene Breian.

En vesentlig del av det fulldyrkede areal tilhørte eieren av gnr. 139, bnr. 106, Lina Jørgensen før jordskiftet, mens hun i det vesentlige etter jordskiftet har motatt fulldyrket jord. En del av det udekkede beløp ville falle på henne.

Imidlertid misser hun en del fruttrær som etter jordskiftet blir stående på gnr. 139, bnr. 170, eier brødrene Breian.

Retten har skjønnsmessig funnet at veriden av de tapte fruktrær likvideres i ovennevnte forhold, slik at fruktrærne følger grunnen uten nærmere spesifisering. I tillegg vil retten ta hensyn til utjevningen under de ordinære omkostningene.

Langs den gamle grense mellom gnr. 139, bnr. 16 og bnr. 19 m. fl. ligger et mindre areal (kartfig nr. 41/42) som fremdeles er udyrket. Etter jordskiftet kommer dette innen grensene for bnr. 16 som tidligere i det vesentligste hadde fulldyrket mark. Brødrene Breian blir som brukere av området pålagt å ta denne stripe med i oppdyrkingen. Omkostningene er skjønssmessig satt til kr. 300,- som tas med og fordeles under de ordinære omkostninger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

VII Omkostninger.

.....

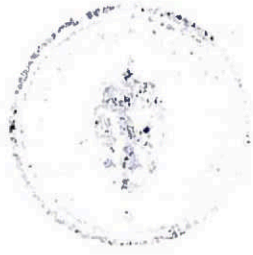
Sum kr. 1569,65

Brødrene Breian har som brukere av mesteparten av området tatt på seg å bære en halvpart av de ordinære omkostningene pluss utgifter som faller på tilstøtende tomter hvor grensa er regulert. Det resterende beløp blir så å dele på de øvrige parter i jordskiftet under henvisning til jordskiftelovens § 73 m.fl. Det er tatt hensyn til den fordel retten mener de enkelte bruk har oppnådd med jordskiftet, spesiel gnr. 139, bnr. 106, se forøvrig under kap VI. Etter dette har jordskifteretten skjønnsmessig fordelt omkostningene slik :

Gnr. 139, bnr. 1,	Johan Olausen	kr. 60,-
" 139, " 6,	Botolv Maurseth	" 85,-
" 139, " 15,	Pernille Jørgensen	" 150,-
" 139, " 16,	Martha Jacobsen	" 60,-
" 139, " 19 m. fl.	Astha og Gunhild Larsen	" 115,-
" 139, " 106 m. fl.	Lina Jørgensen	" 230,-
" 139, " 170 og		
" 139, " 229,	Brødrene Breian	" 869,65
	Sum	kr.1569,65

De pålagte omkostningene blir å innbetale til brødrene Breian innen 2 uker regnet fra i dag. Innen samme tidspunkt betaler brødrene Breian inn til jordskifteretten omkostningene med møtet i dag med kr. 469,-

Eierne av bnr. 1, 6, 15, 16 og 19 betalte direkte til rettsstyreren.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500773/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

VIII Diverse.

1. Tinglest utskrift blir å sende eierne av gnr. 139, bnr. 170 til oppbevaring og felles bruk for de intersserte.

   Kartkopi på tykt papir blir tilsendt for oppbevaring på samme sted.

2. Utskrift med kartkopi blir dessuten utsendt til hver av partene i jordskiftet.

3. De oppgitte avstander er målt horisontalt, retningene er i forhold til sant nord og 400 graders inndeling av kompasset.

4. For å nå fram til hovedgrøft har partene rett til å gå innpå naboeiendom for å holde grøftesystemene ved like - etter anvisning av herredsagronomen. Forøvrig vises til vassdragslover.

IX. Ikrafttreden.

Foran beskrevne jordskifte over en del av Ringshaug, gnr. 139, bnr. 1, 6, 15, 16, 19 og 26, 45, 106 og 246, 170, 188, 189 og 229, alle i Sem herred, trer, under rettslig tvang, i kraft den 12. februar 1969.

X. Kunngjøring og avslutning.

Kunngjøring fant sted den 12. desember 1968 ved opplesning av rettsboka for de samme som er nevnt under åpningen av møtet.

Rettens formann gjorde rede for anketid og ankemåte.

På forespørsel framkom ingen merknad.

Gårdbo den 12. desember 1968,

Retten hevet.

Magnus Standnes.

Lars Lindtjørn. N. Andersen.

Rett avskrift bekreftes : cfr. LH/AL

Leif Hallen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/15460/91
Uthentet 2025-02-05 10:34

BYGG & VEDLIKEHOLD AS
BYGGMESTER KJELL H. KNUTSEN
NYBYGG - TILBYGG - REPARASJONER - VEDLIKEHOLD - VÅTROM
TLF: 33 37 00 20 FAX: 33 34 70 43 MOB: 90 82 99 24 EIK-TØNSBERG

Dato: 22. oktober 2004
Bank: 2400.08.06486
Mva: 976721616

Til :

Doknr: 15460 Tinglyst: 28.10.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
28 OKT. 2004
TONSBERG TINGRETT
DAGBOKNR 15460

ERKLÆRING 1

Ved utbygging av tomt 139/537 og 139/538 vil vann og avløp legges over eiendom 139/45 og 139/499 til kum på denne eiendommen.
Eier av 139/45 og 139/499 gir ved sin underskrift tillatelse til at vann og avløp følger denne trassen.

Toril Dahlberg / Dahlberg.
Toril og Johnny Dahlberg -139/45 og 537

J. Dahlberg.
John Dahlberg -139/499

ERKLÆRING 2

Tillatelse til adkomst over felles vei 139/536 til eindommene 139/537 og 538 gis ved underskrift av eier av eiendommene 139/537 og 538.

Tillatelsen betinger at eiendomsinnehaver av eiendommene 139/537 og 538 har felles ansvar for vedlikehold, snørydding og lignende av veien.

Toril Dahlberg J. Dahlberg.
Toril og Johnny Dahlberg eier av 139/537 og 538

Rosenlundveien 21D

Nabolaget Ringshaug vest - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	5 min 2.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 6.3 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	11 min 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringshaug	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvitveisstien Linje 116A, N116	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

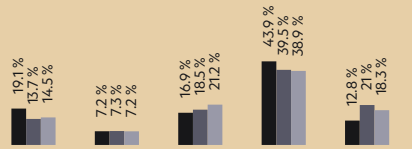
BARNEHAGER

Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	16 min 1.2 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tolvsrød	22 min
Kiwi Gauterød	24 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ringshaug vest	999	426
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ringshaug Skole	8 min
Ringshaug Ungdomsskole - fotballøkk...	8 min
Level treningssenter	4 min
SPREK Fritid Tønsberg	5 min

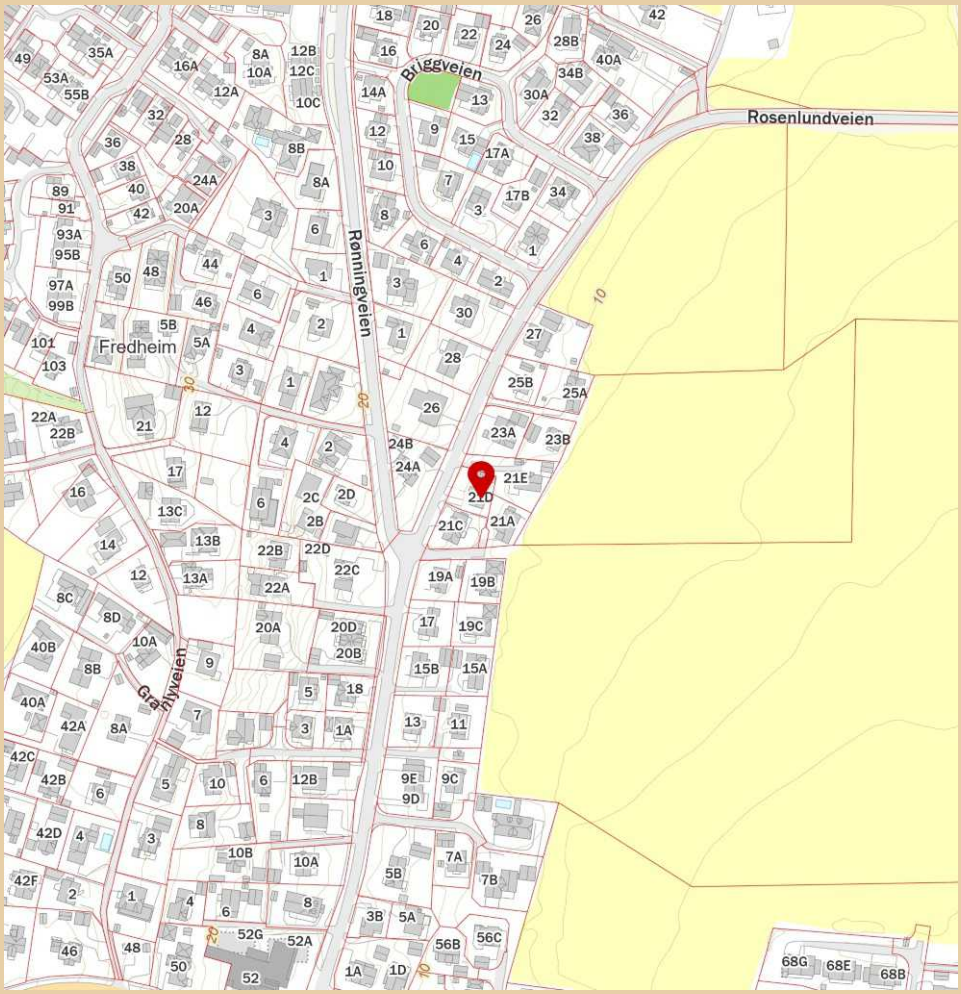
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

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:
Rosenlundveien 21D, 3150 Tolvsrød
Gnr. 139, Bnr. 45, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250021

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg
Saksbehandler: Morten Liland
Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 913 54 141
E-post: morten.liland@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.
