PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

STAVERNGATEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Oversiktskart med VA

Tegninger

Ferdigattest

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Staverngaten 16 , 3112 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1007, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 26.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2064 **Referansenummer:** JV1805

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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 i 1 ½ etasje med kjeller, oppført i 1958. Boligen fremstår i hovedsak med bygningsdeler og overflater fra opprinnelig byggeår eller av eldre dato. Taktekking er skiftet, men undertak, sløyfer og lekter er ikke fornyet ved denne utskiftingen. Innvendige overflater, tekniske installasjoner og våtrom er av varierende alder og funksjon, og flere forhold har passert forventet teknisk levetid. Det må derfor påregnes oppgraderinger og vedlikehold både utvendig og innvendig. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand og gjeldende forskriftskrav. De fleste avvikene skyldes normal slitasje, bygningens alder og endringer i forskriftskrav siden oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av rupanel. Ifølge opplysninger fra selger ble kun taksteinen skiftet i 2012, mens papp, slisser og lekter er fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på om øvrige deler av takkonstruksjonen ble kontrollert eller utbedret i forbindelse med tekking. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Vurdering gjort fra bakkenivå. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning fra byggeåret, kledning vurdert fra bakkenivå. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak bestående av rupanel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1978, med unntak av to vinduer i loftsetasjen som er fra 2011, malt hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2007. Utgang fra stue til sydvendt terrasse fundamentert med pilarer, areal av terrassen er 12 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett og belegg. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipen er fra byggeår, oppført i murstein og har ett røykløp og ett lufteløp. En vedovn i hovedetasje tilkoblet pipen. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2021 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter. Det henvis til feierapport utført av det Vestfold Interkommunale brannvesen datert 20.10.2021.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører for det meste.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er opprinnelig fra byggeåret, med en overflateoppgradering utført i 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan rommet er bygget opp, herunder utførelse, membranløsninger eller benyttede materialer. Rommet har fliser på gulv og laminerte baderomsplater på vegger. Det er innredet med dusjkabinett, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1995 med fronter i finert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår som eldre med enkelt standardnivå. Rommet har toalett, servant og gulv med fliser. Det er elektrisk avtrekk via vifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber og er fra byggeår. Slike installasjoner har begrenset levetid, og det bør påregnes kontroll og eventuell oppgradering ved behov. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Sikringsskap i soverom 2. etasje. 63 Amp. hovedsikringer, 8 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med skru og automatsikringer. Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Basert på boligens alder er grunnmurene utvendig fuktsikret med asfaltløsning, og grunnen er drenerert med betong- eller teglsteinsrør, i tråd med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet. Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet.

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via asfaltert innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett fra byggeår. Septiktanken fra byggeår er av betong med privat tømming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

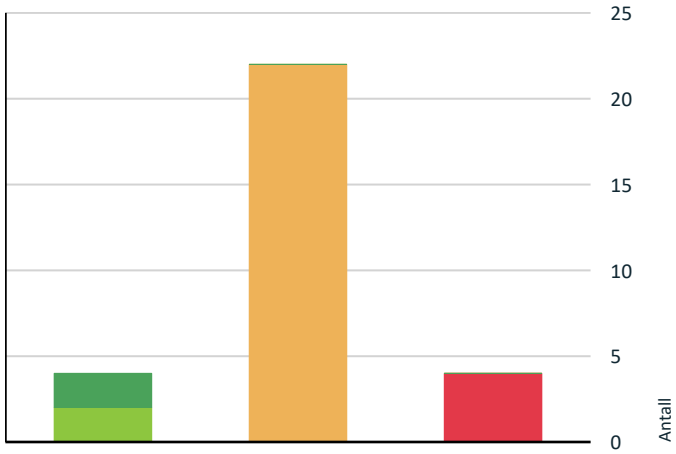
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 12.04.1958 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen i loftsetasjen. Rommene i denne etasjen er derfor beskrevet basert på faktisk bruk observert ved befaringen.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

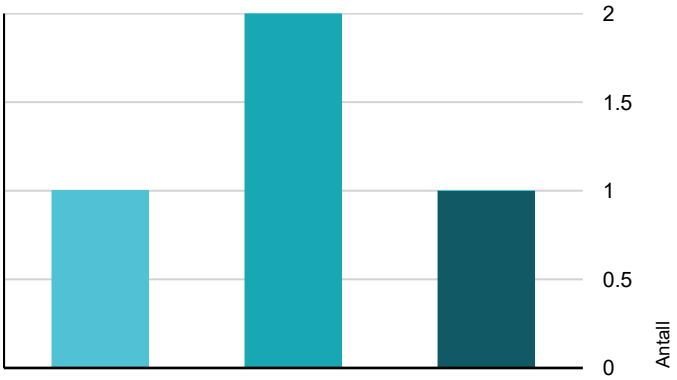
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr som kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulv blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimatet er basert på skjønn. Det kan derfor være både høyere eller lavere enn oppgitt. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette dokumentasjon som sjelden blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre enn normalt. Mindre skader er ikke kommentert i rapporten.

Bilder som viser feiler eller skader i rapporten er kun eksempelvis og det kan forekomme flere feil/skader som ikke er dokumentert med bilder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av rupanel. Ifølge opplysninger fra selger ble kun taksteinen skiftet i 2012, mens papp, slisser og lekter er fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på om øvrige deler av takkonstruksjonen ble kontrollert eller utbedret i forbindelse med tekking.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Dersom kun takstein er skiftet og undertak, sløyfer og lekter er beholdt fra byggeår, vil eldre sjikt fortsatt være utsatt for slitasje og aldring. Over tid vil papp og treverk kunne få redusert funksjonsevne, særlig når det gjelder vannavledning og fuktbeskyttelse. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner, spesielt ved skader på takstein eller ved sterk nedbør og vindpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av undertakets tilstand dersom øvrige sjikt ikke er skiftet sammen med taktekking. På sikt bør det vurderes full utskifting av undertak, sløyfer og lekter for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden til takkonstruksjonen. Tiltaket bør ses i sammenheng med framtidig vedlikeholdsplan og alder på gjenværende komponenter i takkonstruksjonen.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Vurdering gjort fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning fra byggeåret, kledning vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Ytterkledningen har stedvis sprekker, og det er observert begynnende råteskader i enkelte bord. Skadene skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Råteskadene er observert i bordkledningen på ytterveggene, vurdert fra bakkenivå. Dette kan redusere kledningens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det anbefales derfor å byttet råteskadde kledningsbord, samtidig bør konstruksjon bak alltid kontrolleres for eventuelle underliggende fuktskader på vindsperre og konstruksjon. Videre anbefales generell kontroll av resten av kledningen, samt jevnlig vedlikehold med maling eller beis for å forlenge levetiden.


Blemmer i kledning


Påbegynnende råte i kledning


Stengt for lufting av kledning nederst

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har en plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak bestående av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktmerker på undertaket enkelte steder. Merkene vurderes som normale sett i forhold til byggets alder og konstruksjon. Det ble ikke målt forhøyede eller unormale fuktverdier i de aktuelle områdene ved befaringstidspunktet. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av tak og undertak for å fange opp eventuelle endringer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tak og undertak for å oppdage eventuelle endringer, slik at utvikling av fuktskader kan forebygges. Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppdages økt fukt eller nye skader over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertak

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1978, med unntak av to vinduer i loftsetasjen som er fra 2011.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i boligen er i hovedsak fra 1970- og 1980-tallet, og har dermed overskredet forventet levetid. Det er registrert enkelte punkterte isolerglassvinduer, og det må påregnes at flere kan være punktert uten at det er synlig, noe som gir redusert isolasjonsevne og kan medføre duggdannelse mellom glasslagene. Flere vinduer har trege åpne- og lukkemekanismer, dette som følge av alder, slitasje eller manglende vedlikehold. I tillegg er det observert påbegynnende råte i enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte vinduer har omfattende slitasje, punkterte glass og/eller synlige råteskader. Tilstanden tilsier nedsatt funksjon og forkortet gjenværende brukstid. På bakgrunn av dette er det gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Det anbefales utskifting. Ved utskifting bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres med hensyn til eventuelle fukt- og råteskader, slik at nødvendige utbedringer kan utføres før montering av nye vinduer.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til videre råteutvikling og potensielt fuktskader i tilgrensende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitte vinduer



Råte i fastkarmvindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene viser tegn til generell aldersrelatert slitasje, spesielt inngangsdør og kjellerdør. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Enkelte dører har redusert funksjon som følge av hengsling, justering eller lås- og håndtaksfunksjon, slitasjen skyldes normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Inngangsdør og kjellerdør har synlig slitasje, deformasjoner og tettepunkter som ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Tilstanden tilsier begrenset gjenværende brukstid, og utskifting må påregnes på kort sikt for å sikre god funksjon, tetthet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dørene bidra til økt varmetap, redusert sikkerhet og økt risiko for fuktinntrengning. Over tid kan dette gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner og negativ innvirkning på inneklimaet.



Slitt kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvendt terrasse fundamentert med pilarer, areal av terrassen er 12 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedekket og rekkverket fremstår som generelt slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges oppgradering av terrassedekket og rekkverket for å unngå økt slitasje, redusert sikkerhet og potensiell skadeutvikling.



Slitt terrassedekke



Slitasje og skjevheter i rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett og belegg. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har for det meste eldre innvendige overflater som bærer preg av alder og bruksslitasje. Overflatene er i varierende stand og avviker fra dagens standard når det gjelder materialkvalitet, utførelse og estetikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige overflater i boligen har synlig slitasje og fremstår som utdaterte. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det påregnes generell oppgradering av overflater i form av nye materialer, overflatebehandling og tilpasning til dagens standard for teknisk og estetisk kvalitet.

Tilstandsrapport



Slitasje i overflater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på +/-15 mm i etasjeskiller, noe som ikke er unormalt med tanke på konstruksjonens alder. I tillegg er det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm over en avstand på under 2 meter i trappegangen i 2. etasje. På bakgrunn av dette er det satt tilstandsgrad 3 (TG: 3) på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. I en bolig av denne typen vil det imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig å gjennomføre slike utbedringer som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal gjennomgå en større renovering, kan oppretting av høydeforskjeller vurderes som en del av dette. Det oppgitte kostnadsestimatet omfatter kun merutgifter knyttet til oppretting av underlag dersom overflatene uansett skal fornyes. Det er ikke utført statistisk beregning eller detaljert vurdering av etasjeskillerens geometri.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 20 mm.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

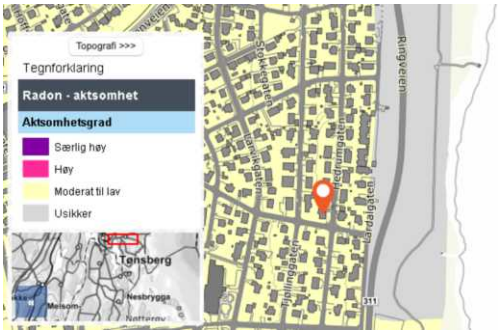
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det gjelder krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling. Det anbefales likevel radonmåling for å få kartlagt eventuelle forekomster og sikre et godt innemiljø.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er fra byggeår, oppført i murstein og har ett røykløp og ett lufteløp. En vedovn i hovedetasje tilkoblet pipen. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2021 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter. Det henvis til feierapport utført av det Vestfold Interkommunale brannvesen datert 20.10.2021.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viste et fuktinnhold på 26 vektprosent. Treverk med fuktinnhold mellom 19–27 % anses som meget fuktig, og verdier over 20 % kan gi økt risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

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

Det er benyttet plast/fuktsperre bak innvendige platekledninger på vegger under bakkenivå. Dette var vanlig praksis på 1970- og 1980-tallet, men vurderes i dag som en feil utførelse i henhold til gjeldende byggemetoder. Plast på innsiden av kjellervegger kan føre til kondensering og fuktskader, da konstruksjonen ikke får tørket ut mot inneluft. Det er registrert spor etter borebiller i trekonstruksjoner i rom under bakkenivå. Sporene fremstår som ferske, og det er indikasjoner på aktivitet. Angrep fra borebiller kan over tid føre til svekkelser i treverk dersom det ikke behandles.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktigheten medføre biologisk nedbrytning av materialer og skade på konstruksjoner over tid. Det anbefales videre undersøkelser og nødvendige utbedringer for å forhindre forringelse og sikre forsvarlig bruk. Tiltak mot borebiller bør iverksettes for å bekrefte eventuell aktivitet og vurdere omfanget. Det anbefales å innhente vurdering fra skadedyrfirma for å kartlegge skadeutbredelse og iverksette eventuell behandling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan aktivt angrep føre til strukturelle skader i berørte bygningsdeler over tid.

Tilstandsrapport



Saltutslag på kjellervegger



Borebillestøv i kjeller



Fuktundersøkelse i vegg u/bakkenivå

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er fra byggeår og oppført i treverk. Det er registrert generell aldersslitasje på trinn, vanger og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å planlegge oppgradering eller vedlikehold av trappen for å unngå ytterligere slitasje og redusert sikkerhet over tid.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører for det meste.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er opprinnelig fra byggeåret, med en overflateoppgradering utført i 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan rommet er bygget opp, herunder utførelse, membranløsninger eller benyttede materialer. Rommet har fliser på gulv og laminerte baderomsplater på vegger. Det er innredet med dusjkabinett, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

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

Tilstandsrapport

Det er registrert bom (hulrom) i fliser, samt fall i gulvet som heller mot dør i stedet for mot sluk. I tillegg er sluket fra byggeår, og det er ikke tett overgang mellom gulvbelegg/fliser og sluk. Disse forholdene utgjør en økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjon. Basert på samlet tilstand og avvik vurderes våtrommet til tilstandsgrad 3 (TG 3).

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er basert på at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak for overflater og tettesjikt i henhold til gjeldende krav for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk fra byggeår



Utett rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone/kabinett fra gang uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1995 med fronter i finert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert fuktmerker på enkelte fronter, noe som indikerer påvirkning over tid. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon, men fremstår fortsatt brukbar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skadene er kosmetiske og har liten innvirkning på funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdet kan vurderes ved senere oppgradering eller vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje og redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår som eldre med enkelt standardnivå. Rommet har toalett, servant og gulv med fliser. Det er elektrisk avtrekk via vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vifte virket ikke på befaringsdagen. Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene samt sprekker i fugemasse og skade i en flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å utbedre avvikene bør defekt vifte byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, og skadet flis samt sprekker i fugemasse bør utbedres for å hindre fuktskader og videre forringelse av overflater.



Defekt vifte



Sprekk i gulvflis

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kobber og er fra byggeår. Slike installasjoner har begrenset levetid, og det bør påregnes kontroll og eventuell oppgradering ved behov.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er per i dag ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak med unntak av klamring av enkelte rør, da anlegget fungerer som forutsatt. På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes at skader kan oppstå akutt og uten forvarsel. Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vurderes som hensiktsmessig å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.


Kobberrør fra byggeår, manglende klamring


Stoppekran i vaskekjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Avløpsrør av støpejern

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert bruk av eldre avløpsrør i støpejern, som vurderes å være fra byggets opprinnelige byggeår (1958). Rørene fremstår med aldersrelatert slitasje, og det kan forekomme avleiringer, korrosjon og begynnende rustdannelse, særlig i skjøter og bend. Støpejernsrør har en forventet levetid på ca. 50–70 år, avhengig av belastning, bruk og miljøforhold.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring, anses rørene å ha nådd en alder hvor utskifting bør planlegges. Uten tiltak øker risikoen for tetting, lekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av røranlegg eller våtrom.


Støpejerns rør fra byggeår

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 i soverom 2. etasje. 63 Amp. hovedsikringer, 8 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med skru og automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1958 Montering ved nybygg

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

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

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?
   Ukjent

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?
   Ukjent

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

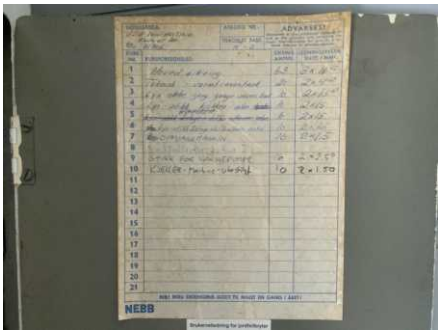
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er registrert løse kabler i anlegget. Dette anses som et avvik fra forskriftsmessig utførelse og representerer en sikkerhetsrisiko. Omgående utbedring må påregnes for å lukke avviket. Forholdet er grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG 3). Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre fare for elektrisk støt, varmgang eller i verste fall brann. Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør. Oppgitt kostnadsestimat gjelder for kontroll og vurdering av det elektriske anlegget. Estimatet omfatter ikke eventuelle utbedringer eller oppgraderinger som kan bli nødvendige som følge av kontrollen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





Sikringsskap i soverom 2. etasje



Løse ledninger

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.

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på boligens alder er grunnmurene utvendig fuktsikret med asfaltløsning, og grunnen er drenerert med betong- eller teglsteinsrør, i tråd med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Asfaltbasert smøremembran benyttet i byggeperioden hadde en tettende funksjon på betongoverflatene i grunnmuren. Det er all grunn til å forvente at dette membransjiktet med tiden er slitt bort, og at direkte fuktsikring av grunnmuren dermed ikke lenger er ivaretatt. Drensrør fra byggeåret, vanligvis utført i betong eller tegl, har erfaringsmessig redusert funksjon på grunn av tilstopping av finstoff som jord og sand, eller inntrengning av røtter fra vegetasjon. Kombinasjonen av svekket membran og drensrør med nedsatt kapasitet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en større setning i grunnmuren mot sørøst. Setningen fremstår som markant og kan indikere bevegelse i grunnen eller svikt i fundamenteringen. Slike bevegelser kan medføre belastninger på øvrige bygningsdeler og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang og behov for eventuelle tiltak for å sikre konstruksjonens stabilitet og videre levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert sprekker i grunnmur, hovedsakelig av eldre karakter. Enkelte sprekker fremstår åpne og bør tettes for å begrense videre vanninntrengning eller forvitring. Forholdet bør overvåkes over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller utvidelse. Utbedringstiltak kan bli nødvendig dersom sprekkdannelsen utvikler seg.


Sprekker i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via asfaltert innkjørsel.

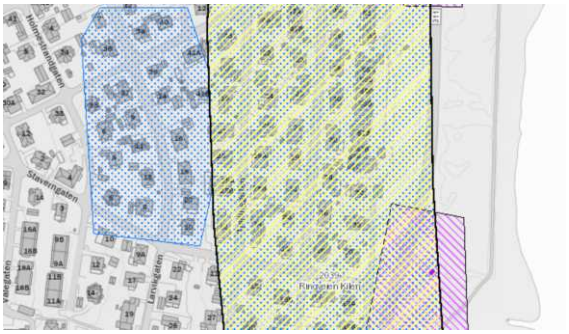
Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert forekomst av kvikkleire. Det er ikke gjennomført geoteknisk vurdering av grunnforhold eller stabilitet i forbindelse med denne rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av kjent forekomst av kvikkleire i området anbefales det å innhente geoteknisk vurdering fra kvalifisert fagperson dersom det planlegges tiltak som graving, terrengendringer eller tilbygg. Dette for å sikre at eventuelle grunnforhold ikke medfører risiko for setningsskader eller ustabilitet.

Tilstandsrapport



Bilde som viser kvikkleire i området

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsrør er av eldre dato, med ukjent eller begrenset dokumentasjon på utførelse og eventuelle oppgraderinger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller akutte feil, tilsier alder og levetid at det foreligger økt risiko for framtidige skader. På denne bakgrunn er det satt tilstandsgrad 2 (TG 2), da funksjon og driftssikkerhet ikke kan garanteres over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det gjøres oppmerksom på at eldre vann- og avløpsledninger, spesielt av støpejern, galvanisert stål eller kobber, kan være påvirket av aldring, korrosjon og tidsslitasje. Det anbefales derfor nærmere vurdering av fagkyndig ved oppgradering eller ved tegn til funksjonssvikt.

TG 2 Septiktank

Septiktanken fra byggeår er av betong med privat tømming.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert septiktank fra byggeåret 1958. Tanken er av eldre type og har overskredet forventet teknisk levetid. Eldre anlegg har ofte begrenset kapasitet og funksjon sammenlignet med dagens krav, og det foreligger risiko for lekkasjer, tette ledninger eller utilstrekkelig rensing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at anlegget vurderes nærmere av fagkyndig, spesielt dersom det ikke foreligger nyere kontroll eller tilsynsdokumentasjon.

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

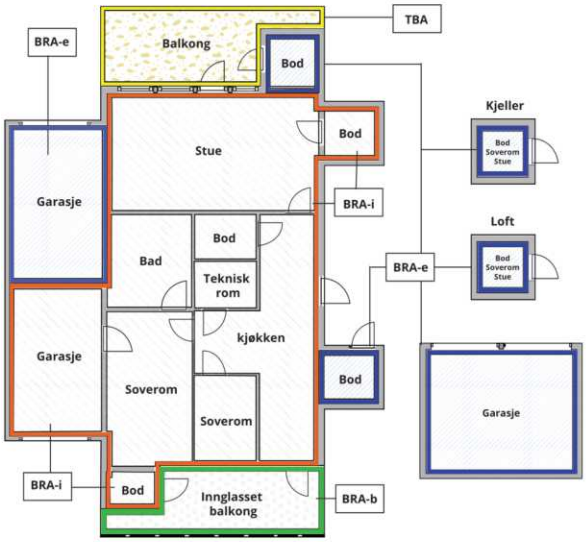
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	75			75			75
1. Etasje	83	17		100	12		100
2. Etasje	28			28		12	40
SUM	**186**	**17**			**12**	**12**	**215**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Vaskekjeller, Diverse boder		
1. Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Bad, Toalettrom, Soverom, Kjøkken, Stue	Garasje	
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 12.04.1958 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen i loftsetasjen. Rommene i denne etasjen er derfor beskrevet basert på faktisk bruk observert ved befaringen.

Brannceller

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

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: Boligen er oppført i 1958, og det må påregnes enkelte avvik fra dagens krav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som normalt kan forventes for en bolig fra denne perioden. Vurderingen er basert på forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt visuell befaring.

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	104	82

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	198		0	520.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Staverngaten 16

Hjemmelshaver
Bjune Unni Elisabeth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	11.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

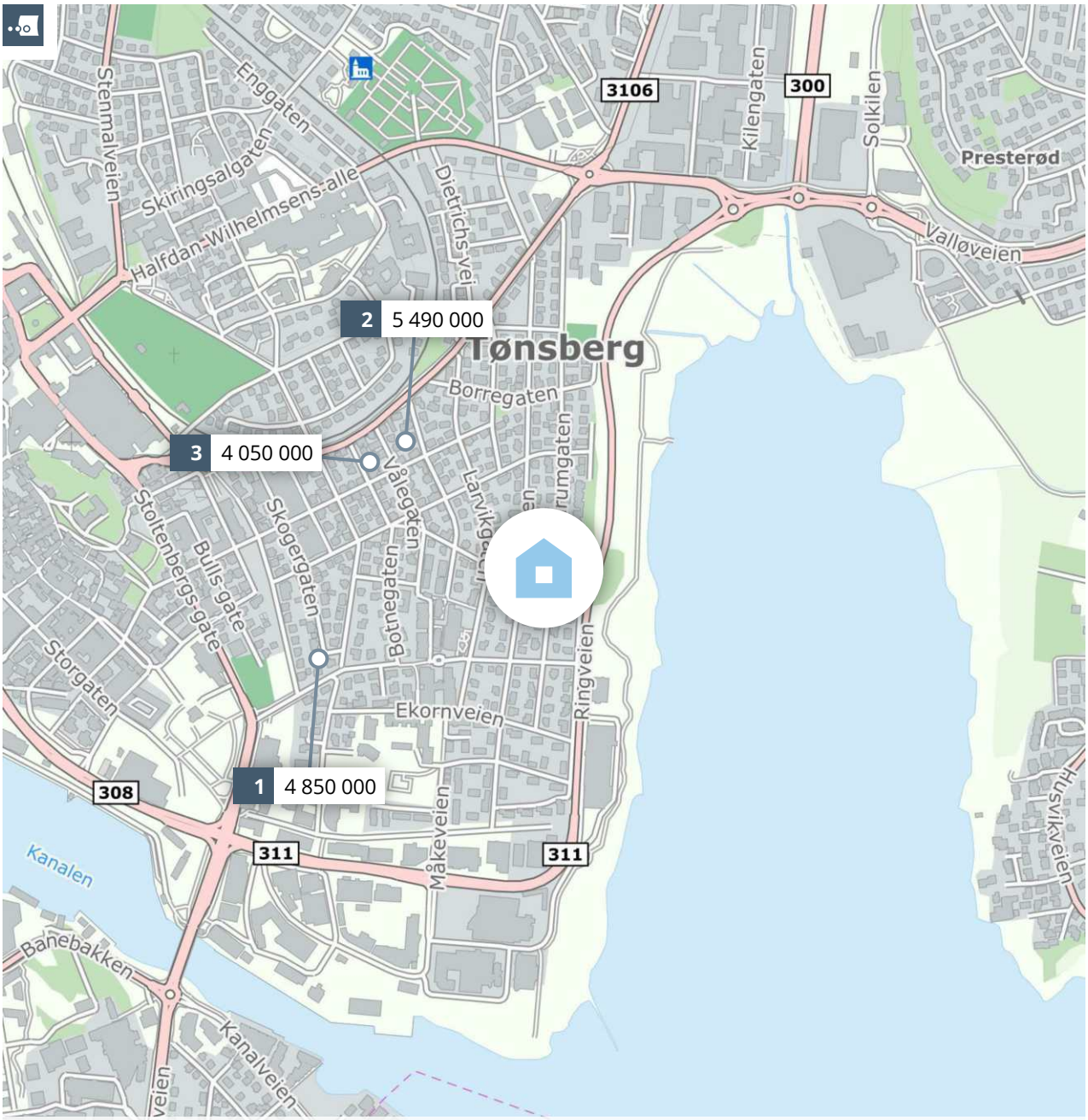
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/JV1805

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



Meglers verdivurdering

STAVERNGATEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 15.08.2025

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: Siri Graf Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Staverngaten 16, 3112 TØNSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 1007 BNR 198 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Træleborg 2

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	24 194
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	17 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt						520 m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogergaten 19				10.07.2025	4 950 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**23 430**
	207 m²	1934	643 m²	4 sov						
2	Holmestrandgaten 3 D				02.06.2025	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**38 936**
	141 m²	1998	696 m²	2 sov						
3	Botnegaten 6				16.05.2024	4 900 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**31 154**
	130 m²	1910	408 m²	2 sov						

Velkommen til Staverngaten 16 – en pen og velholdt enebolig beliggende i et rolig og familievennlig område. Her bor du sentralt og attraktivt, med gangavstand til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg, badeplasser og flotte turområder.

Eiendommen byr på en solrik, inngjerdet hage med god boltreplass og frukttrær, en vestvendt overbygd uteplass, en enkelgarasje og en sydvendt terrasse på ca. 12 kvm.

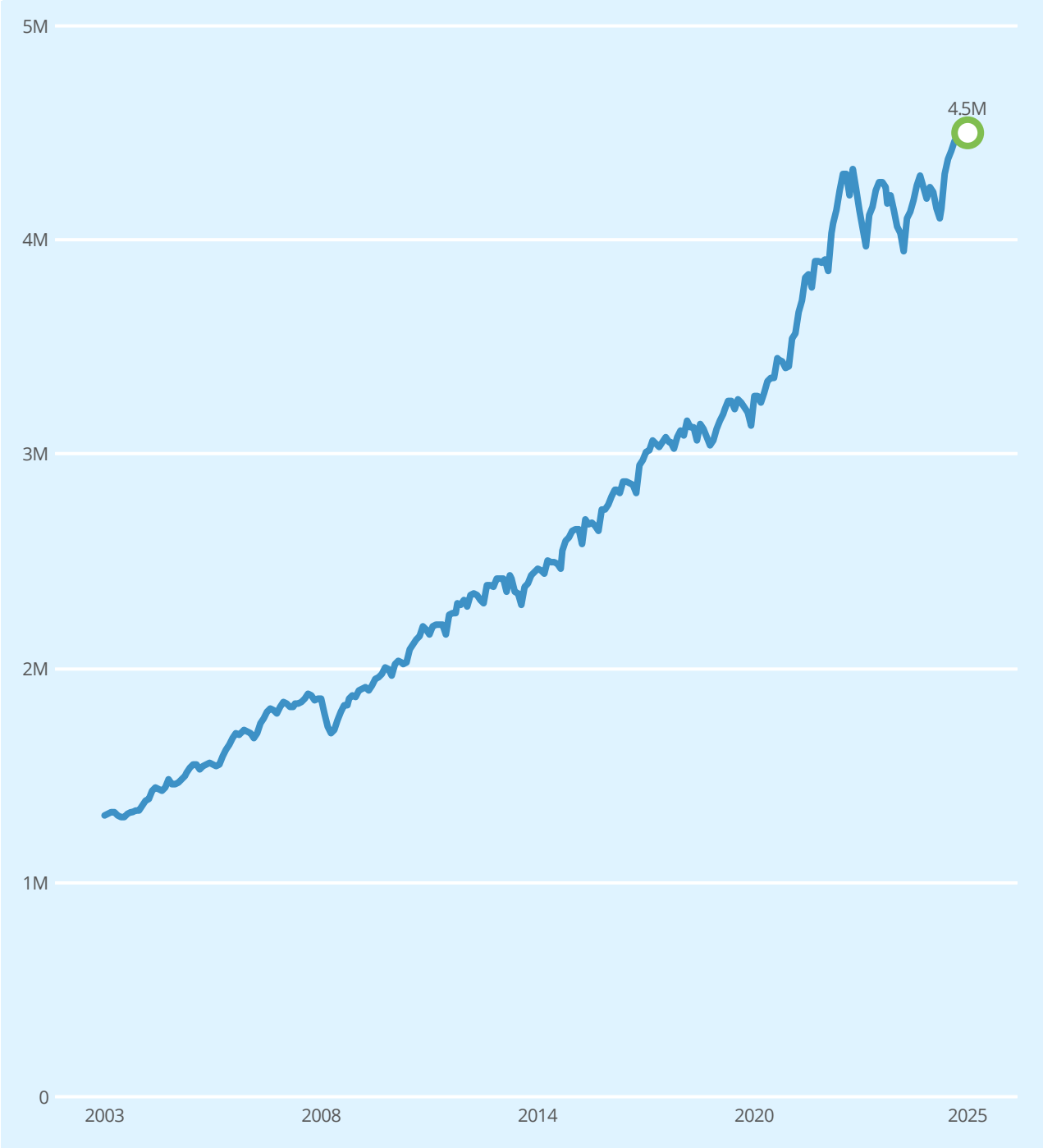
Boligen har tidløse farge- og materialvalg samt en praktisk planløsning. Den romslige stuen har peisovn og god møbleringsfrihet, mens det klassiske kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass. Videre finner du bad/wc, eget wc-rom, vaskekjeller, pen entré og tre gode soverom – flere med plassbygde garderobeskap. Kjelleren har flere boder med rikelig lagringsplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i TØNSBERG kommune nå

88
eneboliger til salgs

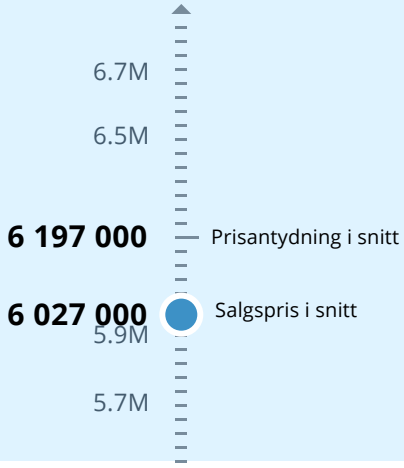


Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Eneboliger solgt i TØNSBERG kommune siste 3 mnd

96
eneboliger solgt

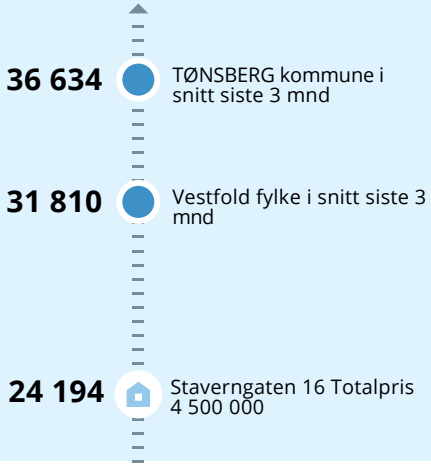


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250113

Selger 1 navn
Elisabeth Bech Bjune

Gateadresse
Staverngaten 16

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3112

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Unni Elisabeth Bjune

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1977

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 48

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 88135454

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: 13250113

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Husker ikke, ca 20 år siden
Arbeid utført av	Husker ikke, ca 20 år siden

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

Beskrivelse	I forbindelse med oversvømmelsen på beg av 90-tallet. Aldri siden.

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	Noe fukt i kjelleren, ikke noen problemer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hadde blikkenslager til å beslå pipa da de byttet takstein i 2012, men husker ikke hvem
Arbeid utført av	husker ikke

Document reference: 13250113

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: 13250113

Tilleggskommentar

epost: eb(at)kvanum.com

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250113

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Bech Bjune	f216051f4dbab9ac2e4970 a0a17939a40e119f52	11.06.2025 08:50:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250113

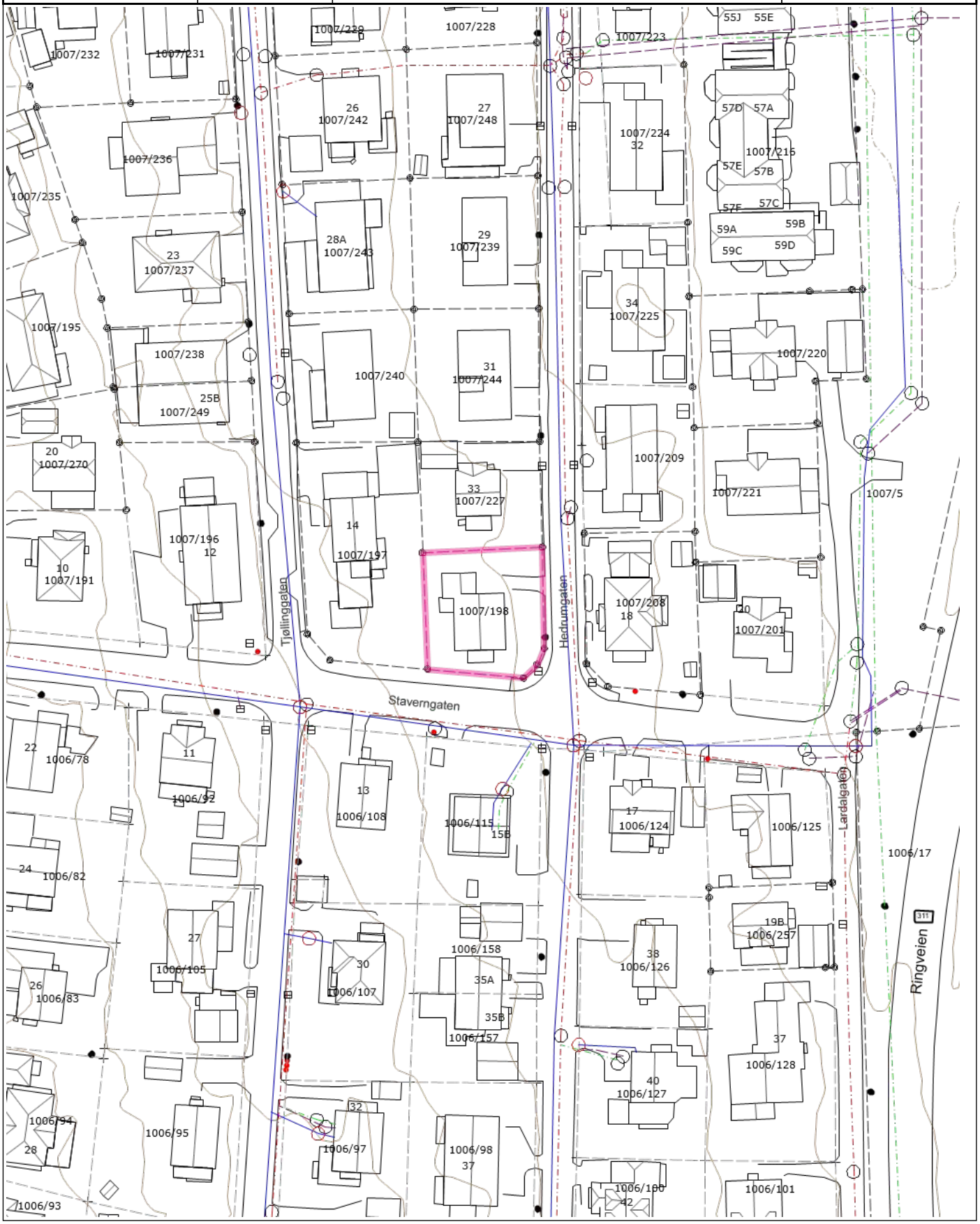
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Staverngaten 16 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000

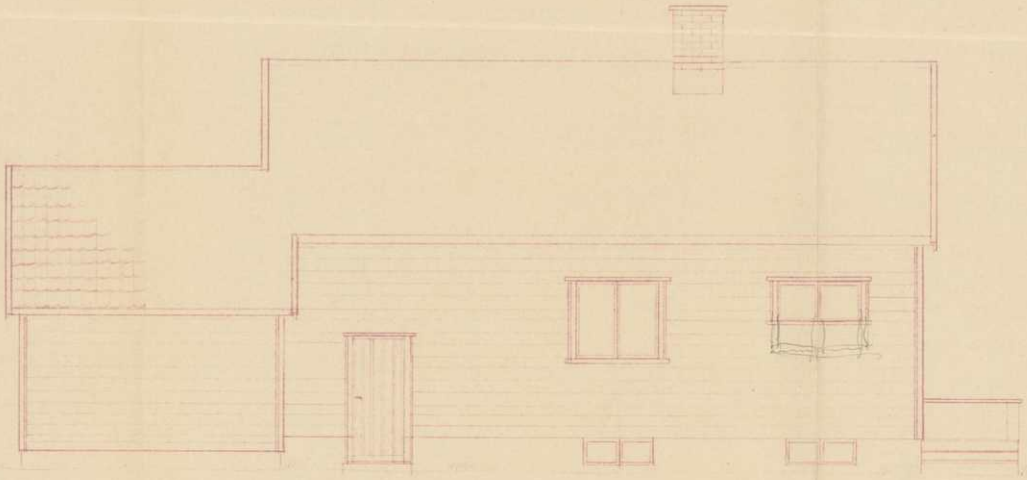


Tegnforklaring

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

Bygn. anm. nr. 40
1958

0 4 G 9 T / 207713 Sentralen
1007/198/0/0 1958 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



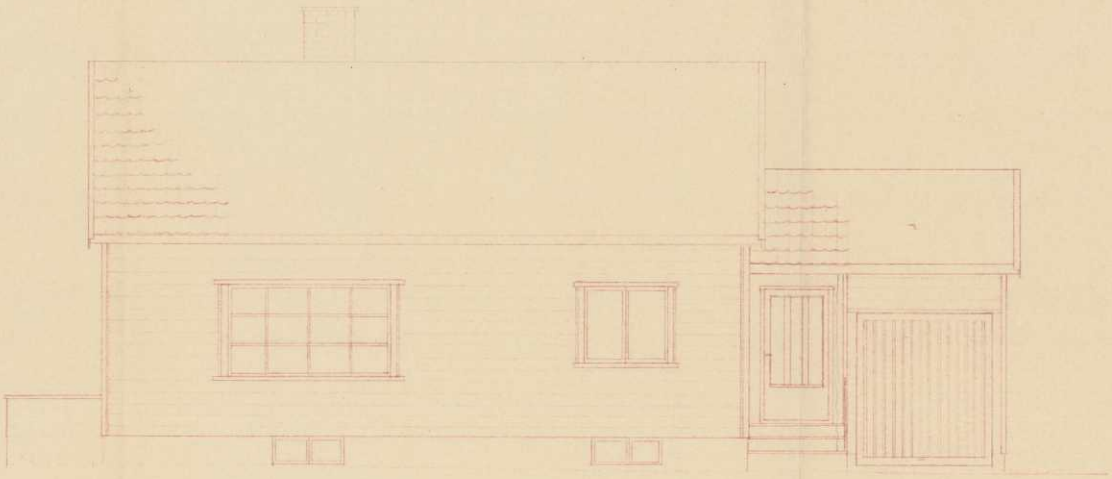
Fasade Vest

Enebolig for
Herr J. M. Bech & Frue.
Soheimgate 16 Tønsberg

Mål: 1:50
12/4
Tegnet 1958

Ole Sandbekk
BYGGMESTER
Tlf. 23828 - Nøtterøy

Bygn. anm. nr. 40
1958



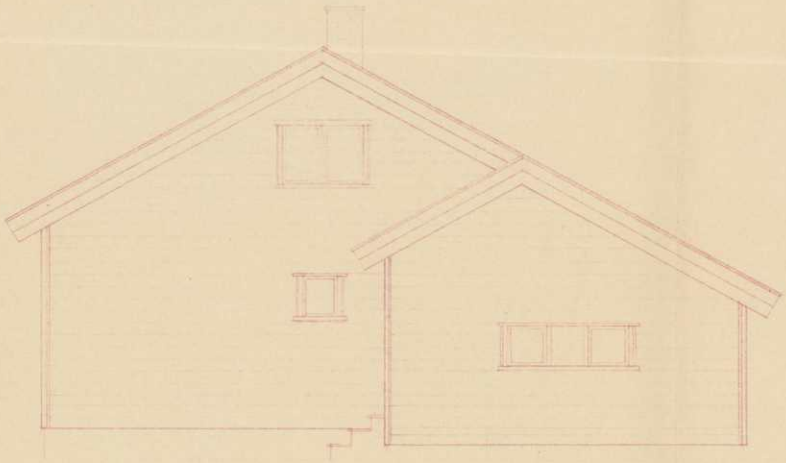
Fasade Øst mot Hedrumgate

Enebolig for
Herr J. M. Bech & Frue.
Scheimgate 16 Fønsberg

Mål 1:50
12/9
Tegnet 1958

Ole Sandbekk
BYGGMESTER
Tlf. 23828 - Nøtterøy

Bygn. anm. nr. 40
1958



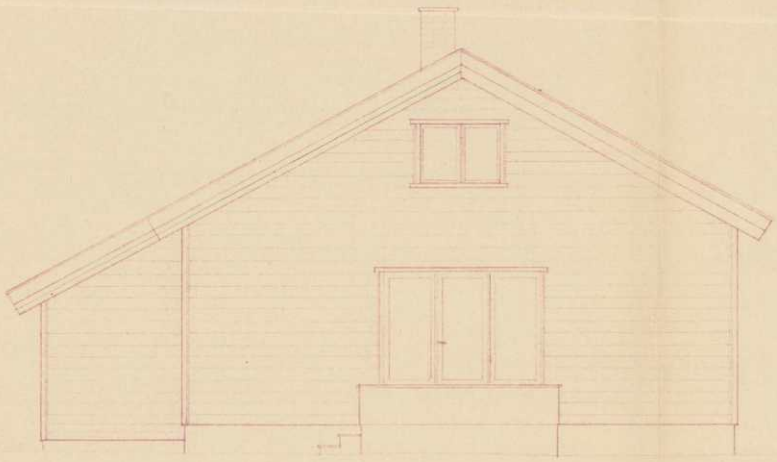
Fasade Nord.

Enebolig for
Herr J.M. Bech & Frue
Scheimgate 16 Fonsberg

M: 1:50
1/9
Tegnet 1958

Ole Landbekk
BYGGMESTER
Tlf. 23828 - Nøtterøy

Bygn. anm. nr. 40
1958



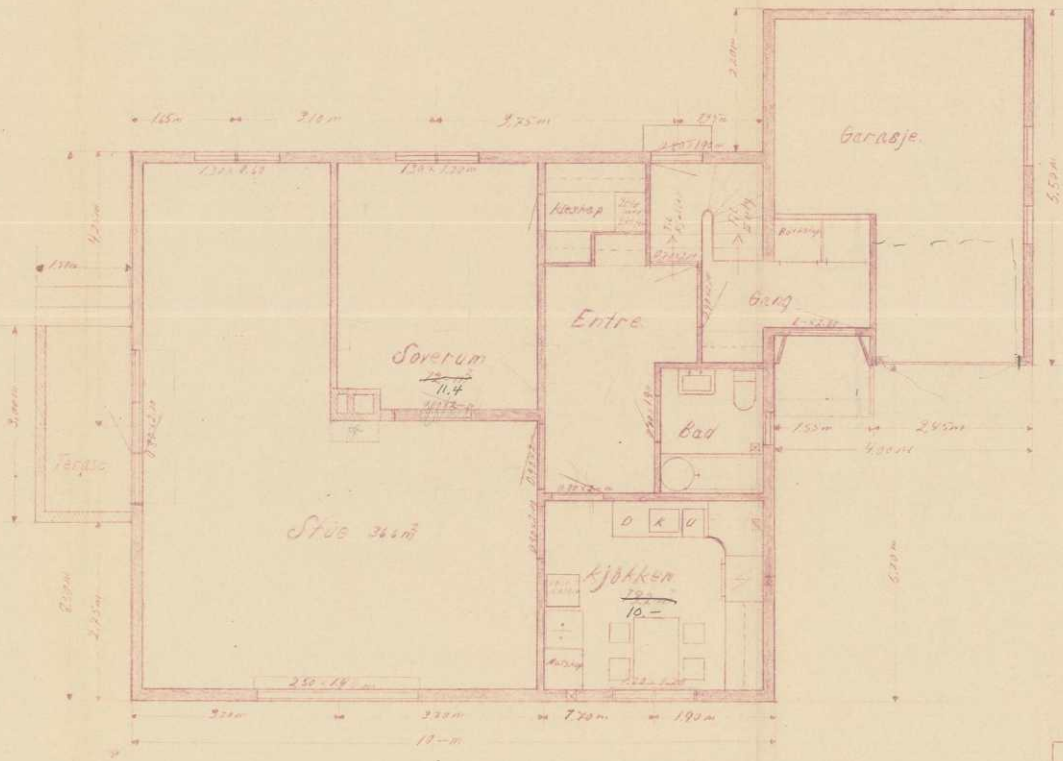
Fasade Syd mot Sæheimgate.

Enebolig for
Herr J.M. Bech. f. Frye.
Sæheimgate 16 Fønsberg

Mål: 1:50

Ole Landbekk
BYGGMESTER

Bygn. anm. nr. 40
1958



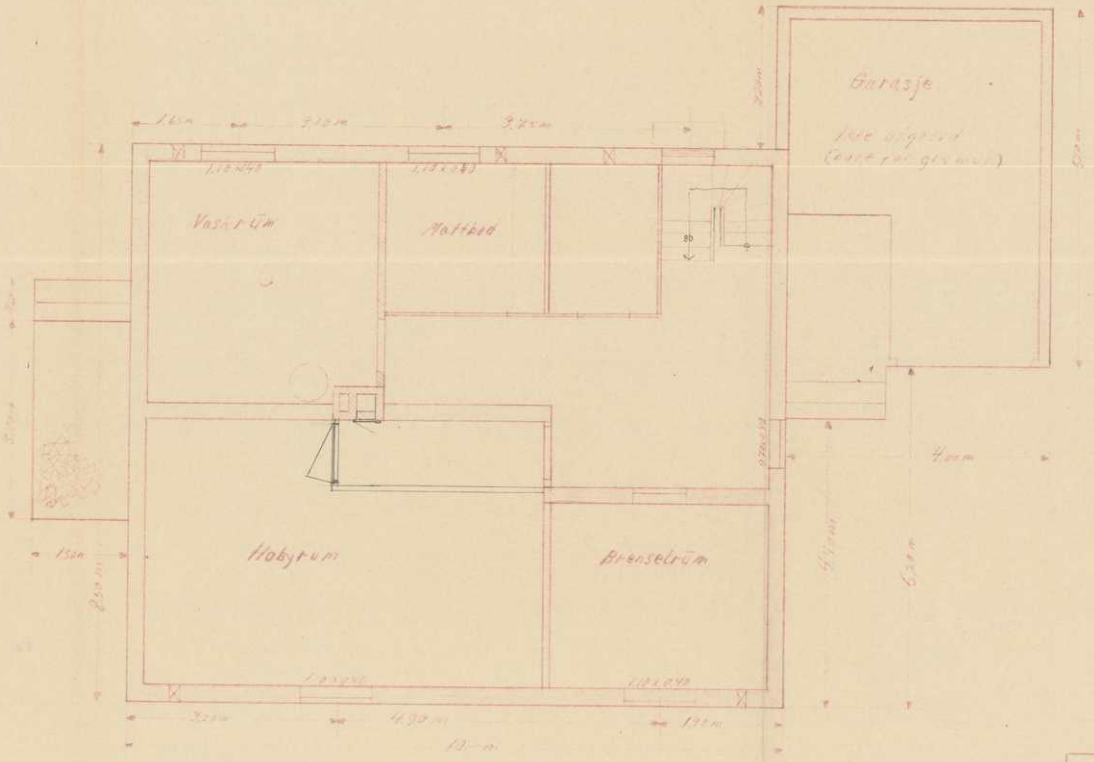
Plan av 1 Etage.

Enebolig for
Herr J. M. Bech. f. Evje.
Saheimgate 16 Tønsberg.

Mål: 1:50
Tegnet 1958

Ole Sandbekk
BYGGMESTER
Tlf. 23828 - Nøtterøy

Bygn. anm. nr. 40/1958

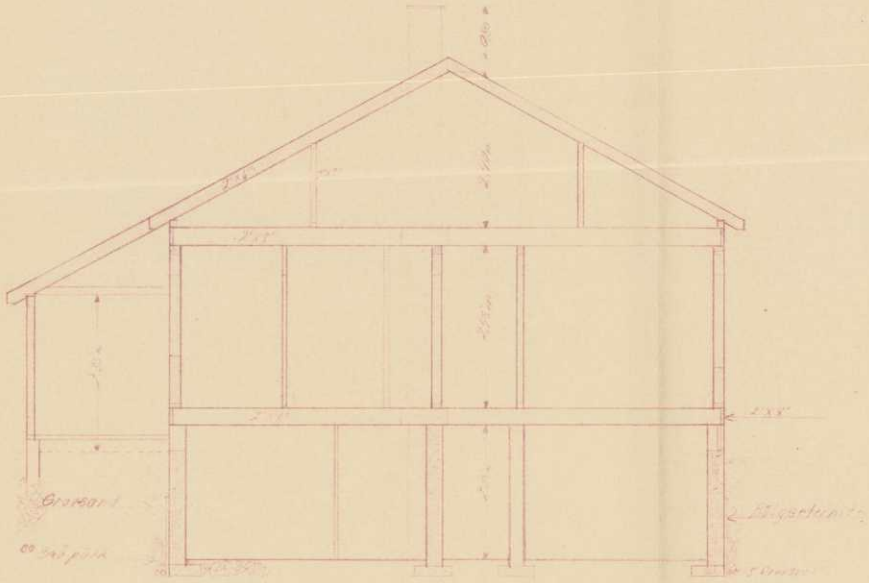


Plan av Kjeller.

Enebolig for
Herr J.M. Bech. f. Frue.
Scheimgate 16 Tønsberg

Mål: 1:50	Ole Sandbekk
Tegnet 1958	BYGGMESTER
	Tlf. 23828 - Nøtterøy

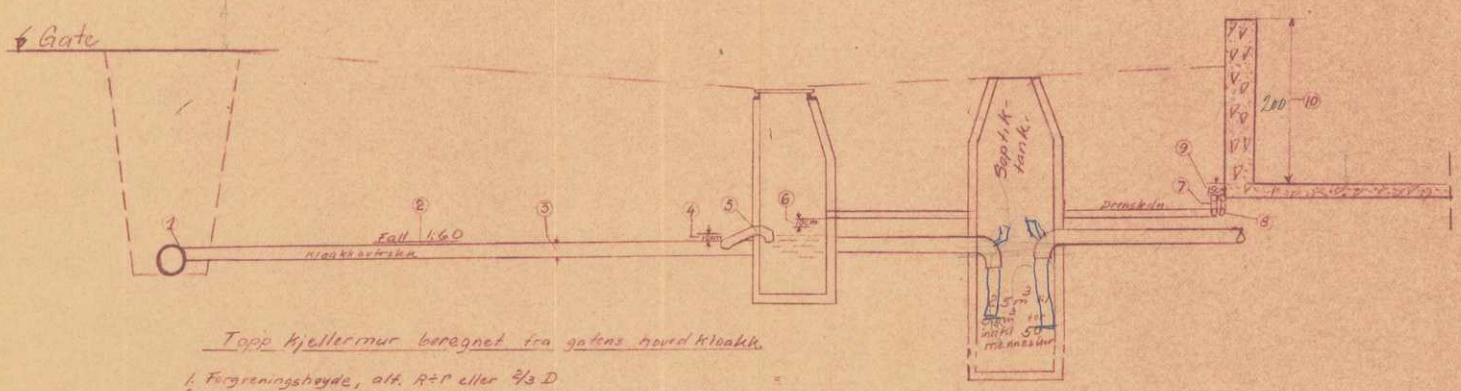
Bygn. anm. nr. 40/1958



Snitt.

Enebolig for
Herr J. M. Bech
Sæheimgate 16 Tønsberg

Mål 1:50	Ole Sandbekk
1:1	BYGGMESTER
Tegnet 1958	Tlf. 23 825 - Hjemme



Topp kjellermur beregnet fra gatens hovedkloakk.

1. Forgreningshøyde, alt. R÷f eller 2/3 D =
2. Uttrekkets fall, fra hovedkloakk inntil grenrør for drenskum, en nestand a = a·1/60 =
3. Uttrekkets dimensjon + gods: 3" = 15cm; 6" = 17cm =
4. Drenskummens laveste vannstand over topp grenrør = 10cm =
5. Kumavløpets dimensjon 5" = 13cm =
6. Drensrørets beliggenhet, over høyeste vannst. i kummen = 10cm =
7. Drensledn. fall på lengde b = 1/2 meter): b = 1/100 =
8. Drensrørets dimensjon + gods 2½" = 10cm =
9. Kjellergulvets dekning over topp dimensrør = 15cm. =
10. Høyde mellom topp kjellergulv og topp kjellermur = =

Min kote topp kjellermur = _____

Med 15" hovedkloakk, 6" uttrekk, 1,5m avst. til grenrør, omkrets på huset 60m og 2½" drensrør blir høydeforskjellen fra bunn hovedkloakk til topp kjellergulv = 0,19 + 0,25 + 0,17 + 0,10 + 0,13 + 0,10 + 0,30 + 0,10 + 0,15 = 1,49 m

Beregninger for topp kjellermur Gate: nr.	Målestokk	Tegn. GH 14/4-58 Trac. Kfr.
		Erstatning for:
		Erstattet av:

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.

0 4 G 9 P / 207709 Geomatikk
1007/198/0/0 1958 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Ferdigattest

meddelt for det for J. M. Bech

utført v/byggm. Anton Hillestad

anmeldte bygningsarbeide på Sæheimsgt. 16

nemlig oppførelse av enebolig med garasje i tre.

Bebygget areal: Enebolig 83,5 m^2

Garasje 18,6 "

Tønsberg den 5. januar 19 59

Gebyr kr. 35,--

av h.v. adv. Nerheim 29/3.44

Kjøpekontraktstemplet for kr. 49,- forevist.
Tønsberg Sorenskriverembete den 24/4 1944.
For sorenskriveren
Bakke (sign.).

Avskrift av/tillegg til dagbok nr. 907.44. 24 APR
Tønsberg sorenskriverembete

Skjöte.

Underskrevne Tomteselskapet A/S erkjenner å ha solgt, likesom vi herved skjöter til fru Caroline Mikkelsen (født 20/11.1906) tomtene Sæheimgaten nr. 14 og 16 i Tönsberg. Tomtene er opmålt til tils. 1947 kvm..

Kjöpesummen, kr. 9.735,- - ni tusen syvhundrede tretti fem kroner - er avgjort på avtalt måte.

Kjöperen holder tomtene forsvarlig innhegnet.

Tomtene underlegges de almindelige byggeregler, som måtte bli istandbragt for arealet. Tegninger for eventuell bebyggelse forelegges i god tid selgeren til approbasjon.

Salgs- og skjötningsomkostningene bæres av kjöperen.

Tönsberg, den 4. april 1944.

Tomteselskapet A/S
O. Aas. (sign.)

Vi bevidner at underskriveren har underskrevet dokumentet i vort nærvær og at underskriveren er over 21 år.

G. Anthonisen. (sign.) I. M. Syse. (sign.)

Rmo. 3/3. 44.

Staverngaten 16

Nabolaget Træleborg - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 145 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	23 min 2 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.... 90 elever, 9 klasser	5 min 2.4 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Træleborg sykehjem Linje 114	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Olavsgate	8 min
Kiwi Heimdalsvingen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	12 min
Vitusapotek Farmandstredet	13 min
Tønsberg Vinmonopol	13 min

SPORT

Hedrumgata Balløkke	5 min
Træleborg skole	6 min
EVO Tønsberg	8 min
WellnessClub Tønsberg	10 min

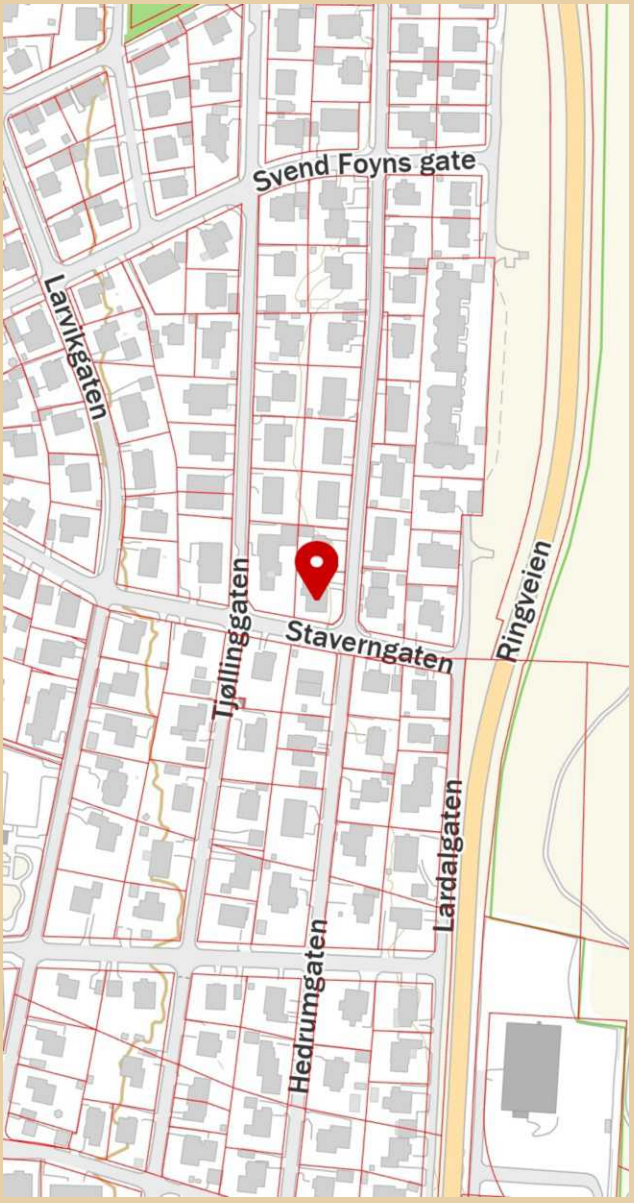
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Staverngaten 16, 3112 Tønsberg
Gnr. 1007, Bnr. 198, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250113

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

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

E-post: siri.graf.stenberg@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.
