PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BLIKSEKILVEIEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bliksekilveien 29, 3153 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 129, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 06.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21248-1616 **Referansenummer:** MM1439

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Rudland Kvilhaug **Vår ref:**

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

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852

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.

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over ett plan med kjelleretasje og loft, oppført i 1963. Garasje fra ca. 1963 og hagestue oppført i 2022.

Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere årene. I 2020 ble det lagt ny taktekking med tilhørende renner, nedløp og beslag. Samme år ble to ytterdører skiftet.
I 2021 ble det montert elbillader, ny kjøkkeninnredning installert, og det ble lagt nye gulvflater i store deler av boligen. Vegg- og himlingsflater ble samtidig overmalt.
Badet ble renovert i 2022, og vann- og avløpsrør i boligen ble da også skiftet. Glass i stuevinduer ble skiftet samme år.
I 2022 ble det utført utvendige oppgraderinger som beplantning, belegningsstein til inngangsparti og inngjerding mellom bolig og garasje. I 2024 ble det lagt nytt bærelag og hele oppkjørselen ble asfaltert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette gjelder blant annet varmtvannsbereder, deler av avløpsrør i kjeller, enkelte vinduer, teglsteinspipe, innvendige dører, deler av det elektriske anlegget og drenering. Det må derfor påregnes utskiftning og vedlikehold av disse i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand vurderes som normal sett i lys av alder. Det må generelt påregnes noe vedlikehold over tid som følge av naturlig aldring og slitasje på bygningsdeler.
For nærmere vurderinger henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.
Det presiseres at bygningen er oppført i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til inneklima, isolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2020.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2020.
Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Kledningsbord på sør- og nordveggen er byttet i nyere tid.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig trapperom.
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting i gavler.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2009 i spisestue, kjøkken og et soverom.
I stue er vindusramme fra byggeår, men i 2022 ble det skiftet glass og glasslister. Samtidig ble det montert utvendige elektriske screens som solskjerming.
Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass på loft og vareramme i kjeller.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på to soverom.
Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra rundt 2020 til hovedinngang og kjeller.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Terrasse på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Liggende spilerekkverk på 90 cm.
I 2023 ble terrassebordene skiftet, det ble montert liggende spilerekkverk og montert elektrisk markise.
Utvendige trapper til inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2023.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har laminat og parkett.
Vegger har malt strie og tapet.
Tak har malte plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2020.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller er av malt betong. Veggene har malt betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.
Det er innvendige malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.
Det er montert håndløper på en side til kjeller.
Det er innvendige malte glatte dører. Sist malt i 2021.
Det er innvendig malt profilert dør til kjellerbod/gjesterom fra 2023.

VÅTROM Gå til side

Badet ble renovert i 2022 av fagfirmaer.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.
Det er synlig mansjett under klemring i sluk. Arbeider er utført av fagfolk.
Inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Badet er fra 2022, og det foreligger fakturadokumentasjon fra utførende firma og det er ikke hensiktsmessig med hulltaking da badet er under 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum.
Fibo trespo våtromsplater montert over benkeplate.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det er montert kokende-vann-kran (Quooker), tank under kjøkkenbenk.
Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er

Beskrivelse av eiendommen

besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskekjeller.
Stoppekran plassert i vaskekjeller.
Innvendig avløp er av plast.
Oppstikkende avløpsrør i gulv og videre ut er av soilrør fra byggeår.
Stakeluker i vaskekjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2021.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmontert panelovn.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1995, plassert i vaskekjeller.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Taknedløp er tilkoblet oppstikkende drensrør av betong og ført til kum, og deretter bort fra boligen, ifølge opplysninger fra eier.
Grunnmur oppført av lettbetongblokker. Pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset, malt i 2022.
Det er noe avflasset maling utenfor inngangsparti, ellers er det ikke registrert noe større avvik ved boligens synlige fundament.
Boligen ligger i svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 2021 ble veggen mellom kjøkken og spisestue fjernet for å etablere en åpen kjøkkenløsning.
Tegnet inn separat toalett og baderom, som ble slått sammen til ett større baderom i 2022.

Garasje

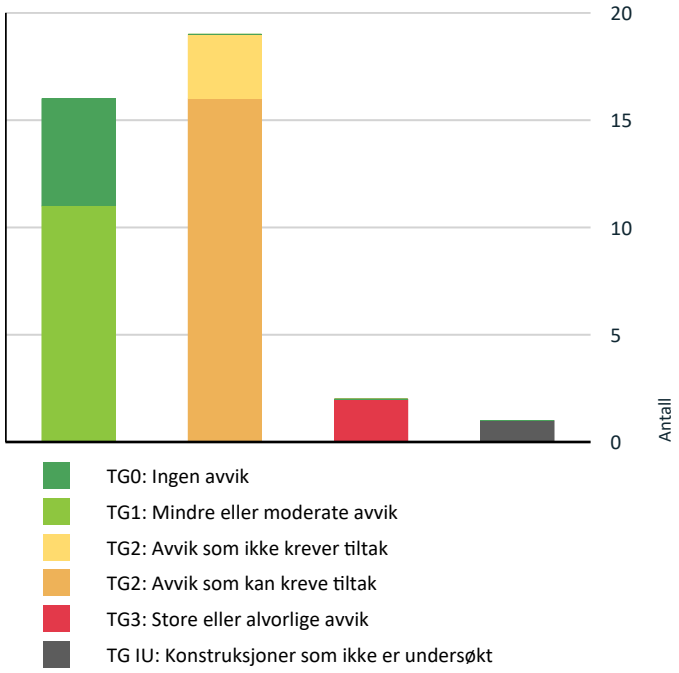
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hagestue

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

Sammendrag av boligens tilstand

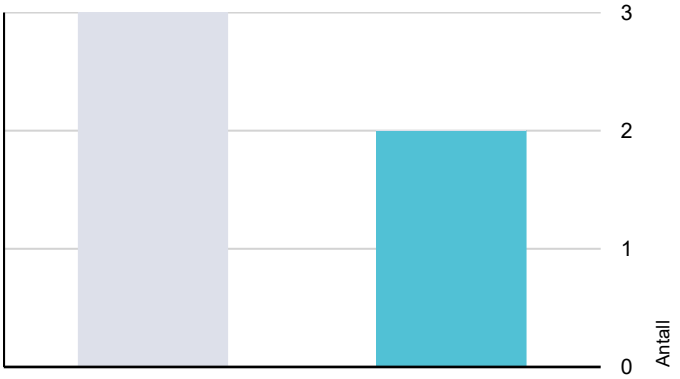
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eid boligen i 4 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig på ett plan, med kjelleretasje og loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2020.

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2020.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Kledningsbord på sør- og nordveggen er byttet i nyere tid.

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

Påvist råte i et par kledningsbord på sørveggen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig trapperom.
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny taktekking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Lite luft i nedre del.



Ikke målt noe unormalt med fukt.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2009 i spisestue, kjøkken og et soverom.
I stue er vindusramme fra byggeår, men i 2022 ble det skiftet glass og glasslister. Samtidig ble det montert utvendige elektriske screens som solskjerming.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass på loft og vareramm er i kjeller.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på to soverom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad
på vinduer av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk. Et soveromsvindu er vanskelig å lukke helt.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt
varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og
nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer fra byggeår nærmer seg.
Vinduer på soverom har behov for vedlikehold/justering.

TG 1 Dører

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra rundt 2020 til hovedinngang og kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad
på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.
Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av terrassedør nærmer seg.



Værslitt treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Tilstandsrapport

Liggende spilerekkverk på 90 cm.
I 2023 ble terrassebordene skiftet, det ble montert liggende spilerekkverk og montert elektrisk markise.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved terrasser skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Det er 3,6 cm mellom liggende spiler. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper til inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2023.

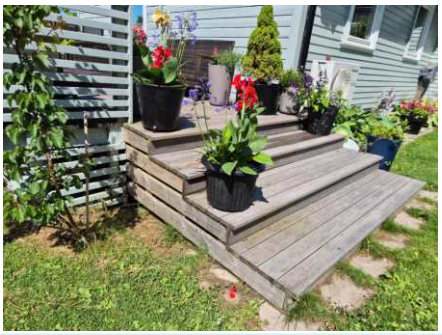
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i trapp til terrasse, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og parkett.
Vegger har malt strie og tapet.
Tak har malte plater.

Parkettgulv i gang, stue og kjøkken ble lagt i 2021. Samme år ble samtlige vegg- og himlingsflater i 1. etg. og kjeller overmalt, og det ble tapetsert i

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:
23 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2020.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

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

Avvik fra feietilsyn den 04.04.2025:
Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.
Avviket fra feietilsynet bør utbedres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av malt betong. Veggene har malt betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.





TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendige malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.
Det er montert håndløper på en side til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

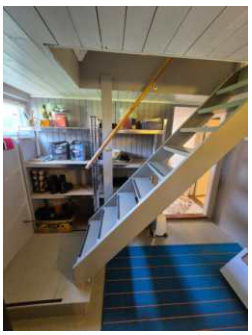
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.

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

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

TG 1 Innvendige dører - 2

Det er innvendig malt profilert dør til kjellerbod/gjesterom fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Det er innvendige malte glatte dører. Sist malt i 2021.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Dør til vaskekjeller går i karm, og enkelte dørhåndtak er løse og bærer preg av slitasje.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

De fleste dørene fungerer, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2022 av fagfirmaer.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men dusjen må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk. Evt. montering av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

Det er målt 11 mm fra topp slukrist til topp av flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mansjett under klemring i sluk. Arbeider er utført av fagfolk.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2022, og det foreligger fakturadokumentasjon fra utførende firma og det er ikke hensiktsmessig med hulltaking da badet er under 5 år.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum.
Fibo trespo våtromsplater montert over benkeplate.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det er montert kokende-vann-kran (Quooker), tank under kjøkkenbenk.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov.
Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskekjeller.
Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør - 2

Oppstikkende avløpsrør i gulv og videre ut er av soilrør fra byggeår.
Stakeluker i vaskekjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.



TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2021.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmontert panelovn.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, annenhvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1995, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent når anlegget ble totalt rehabilitert fra inntakssikring og videre. Nye kurser i sikringsskapet er av nyere dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke kjent om samtlige arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men utestikk er ufagmessig montert. Denne skal skiftes av elektriker før salg.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider.
   Det er fremvist samsvarserklæring på montering av elbil lader og opplegg kjøkken i 2021.
   Fremvist samsvarserklæring på nytt anlegg på bad og enkelte stikkontakter i 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ved befaring ble det samtidig utført en NEK 405 tilsynskontroll av det elektriske anlegget.
Under NEK 405-kontrollen ble det bl.a påvist manglende jordledning til lader for ´automooveren´ og til utedelen av varmepumpa, og at strømforsyningen til vinterhagen hadde feil type kabel. Dette blir utbedret i uke 28 ifølge opplysninger fra eier.

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og utskifting kan bli aktuelt innen få år.
Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Tilstandsrapport



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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 Fra 2017.
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

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Taknedløp er tilkoblet oppstikkende drensrør av betong og ført til kum, og deretter bort fra boligen, ifølge opplysninger fra eier.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av grunnmursplast mot grunnmur og drensledninger lukker avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettbetongblokker. Pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset, malt i 2022.
Det er noe avflasset maling utenfor inngangsparti, ellers er det ikke registrert noe større avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

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

På asfaltert gårdsplass er det fall mot vei, men også målt 5 mm fall mot grunnmur.
Fall i hage mot boligen.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.
Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/lagring

Byggeår
1963

Kommentar
Rundt samme år som bolig.

Standard
Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje på 16,7 m² (3,05 x 5,48).
Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.
Veggekonstruksjon med bindingsverk av tre, innvendig gipset og utvendig kledd med stående bordkledning.
Saltakkonstruksjon som er tekket med flat takstein. Loft med tilgang fra gavl.
Malt vippeport av tre.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår
2022

Kommentar
Eier

Standard
Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hagestue på 22,8 m².
Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser, tekket med fliser.
Veggekonstruksjon med bindingsverk av tre, innvendig trepanel og utvendig kledd med liggende bordkledning.
Vinduer av aluminium med 2-lags isolerglass og skyvdører av alumininium med 2-lags isolerglass.
Saltakkonstruksjon som er tekket med plastplater.
Innlagt strøm.
Utvendig pergola med justerbare lameller og flislagt platting på 13 m².

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

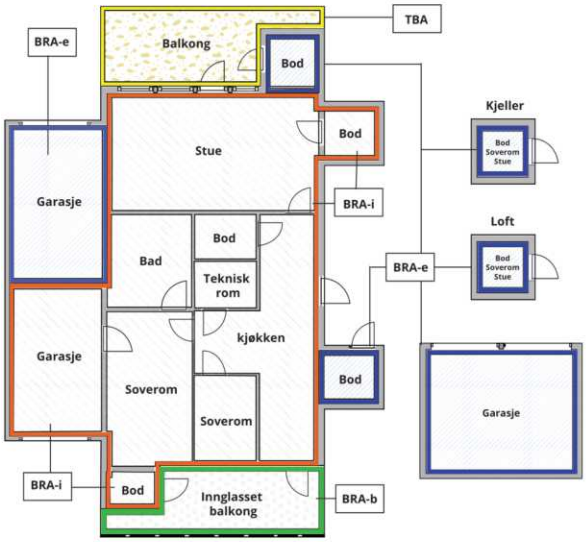
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83			83	47
Kjeller	77			77	
SUM	**160**				**47**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Soverom 1, Bad, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Kjellergang, Bod 1/gjesterom, Bod 2, Vaskekjeller/bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I 2021 ble veggen mellom kjøkken og spisestue fjernet for å etablere en åpen kjøkkenløsning.
Tegnet inn separat toalett og baderom, som ble slått sammen til ett større baderom i 2022.

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

Kommentar: Varmepumpe i stue, kjøkkeninnredning og enkelte overflater.
Nytt bad, vannrør og avløpsrør.
Terrassebord, rekkverk, trapper og elektrisk markise på terrasse.
El-bil lader.
Utvendige arbeider med asfaltering og kantstein.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	13
SUM		**23**			**13**
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Nybygg i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	77
Garasje	0	17
Hagestue	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Astrid Helene Gudmundseth	Kunde
	Dag Stove	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	129	43		0	1006.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bliksekilveien 29

Hjemmelshaver
Gudmundseth Astrid Helene, Støve Dag

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	04.07.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.02.1962		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.06.2022	Det foreligger ferdigattest på hagestue datert 21.06.2022.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	03.07.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er fremvist for boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2025	
2	06.07.2025	

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.

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

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/MM1439

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Helene Gudmundseth	Dag Støve

Gateadresse
Bliksekilveien 29

Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3153

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4757793

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

Beskrivelse: Lekkasje i gulv på gammelt bad. Utbedret av faglært. Se neste avsnitt

Document reference: 13250130

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gammelt bad revet ut. Nytt bad bygget opp helt fra grunnen.
Arbeid utført av	Per Abrahamsen AS, Sandefjord (Org nr 981 890 191)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammelt bad revet ut. Nytt bad bygget opp helt fra grunnen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnslag nederst på vegg mot gårdsplass og på innervegg i matbod

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje påvist ved pipemur. Utbedret av tidligere eier (ny taksten og nye beslag i 2020)

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elbil-ladeboks, nytt el-opplegg på kjøkken og bad. Nytt el-opplegg til varmepumpe, screen og gressklipper-lader
Arbeid utført av	AS Even Cudrio, Barkåker (Org nr 946 995 517)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, EL-sjekk (NEK-405) gjennomført 3/7-25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samkoblet med Easee spenningsbegrenser

Document reference: 13250130

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, kun av faglært
Beskrivelse	Ny hage, ny hagestue, ny terrasse
Arbeid utført av	Din Anleggsgartner AS, Kvelde (Org nr 923 129 790)

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

Beskrivelse	Adkomst til eiendommen: hevd på bruk av privat vei. Feiervesenet har påpekt manglende stigesikring ute ved takrenna

Document reference: 13250130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 13250130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Helene Gudmundseth	ce177ca5c9345d893879f60977014a3cd4ae61fb	05.07.2025 17:04:38 UTC	Signer authenticated by One time code

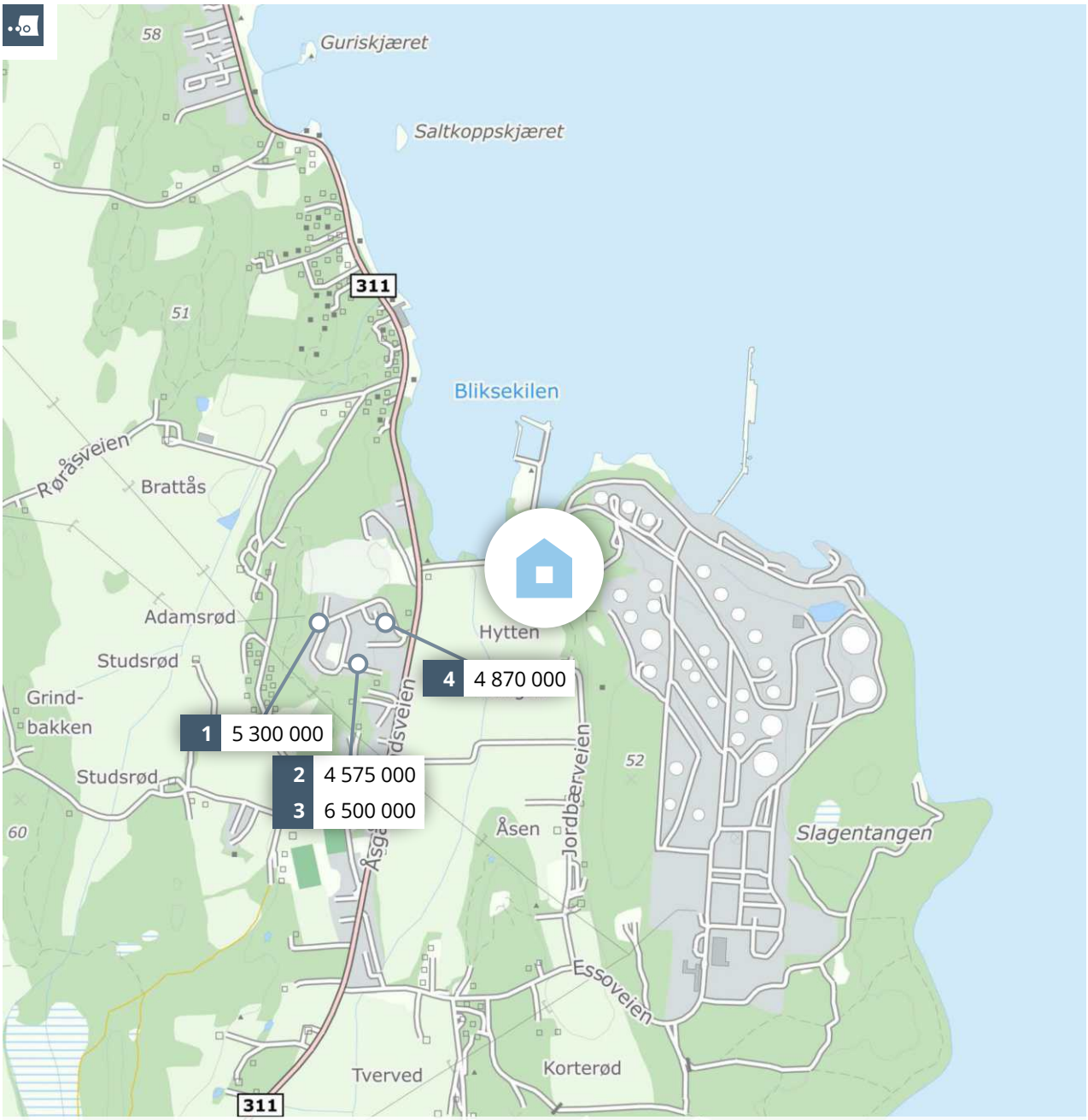
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Støve	524f1241da556e111f051111ac073e33c55ac42d	05.07.2025 17:02:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250130

→ 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



Meglers verdivurdering

BLIKSEKILVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 10.07.2025

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: Bettina Ranheim Grønseth.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Bliksekilveien 29, 3153 TOLVSRØD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 129 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Volden

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	34 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 007 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandenglia 19				29.04.2024	4 900 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**29 609**
	179 m²	2020	740 m²	2 sov						
2	Kreppeløkka 2				08.03.2018	4 750 000	**4 575 000**	0	4 575 000	**26 599**
	172 m²	2018	698 m²	4 sov						
3	Kreppeløkka 2				05.06.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**37 791**
	172 m²	2018	698 m²	4 sov						
4	Sven Jørgensens vei 8				02.03.2020	4 490 000	**4 870 000**	0	4 870 000	**38 651**
	126 m²	2015	856 m²	3 sov						

I familievennlige omgivelser på Bliksekilen selger vi nå en velholdt, pen enebolig fra 1963. Tomten er på over ett mål – en oase med flott beplantning, solrike uteplasser og en koselig hagestue fra 2022. Det tilhører også garasje, og det er montert lader for elbil. Fra eiendommen er det kort gangavstand ned til fjorden med båthavn og idylliske badeplasser.

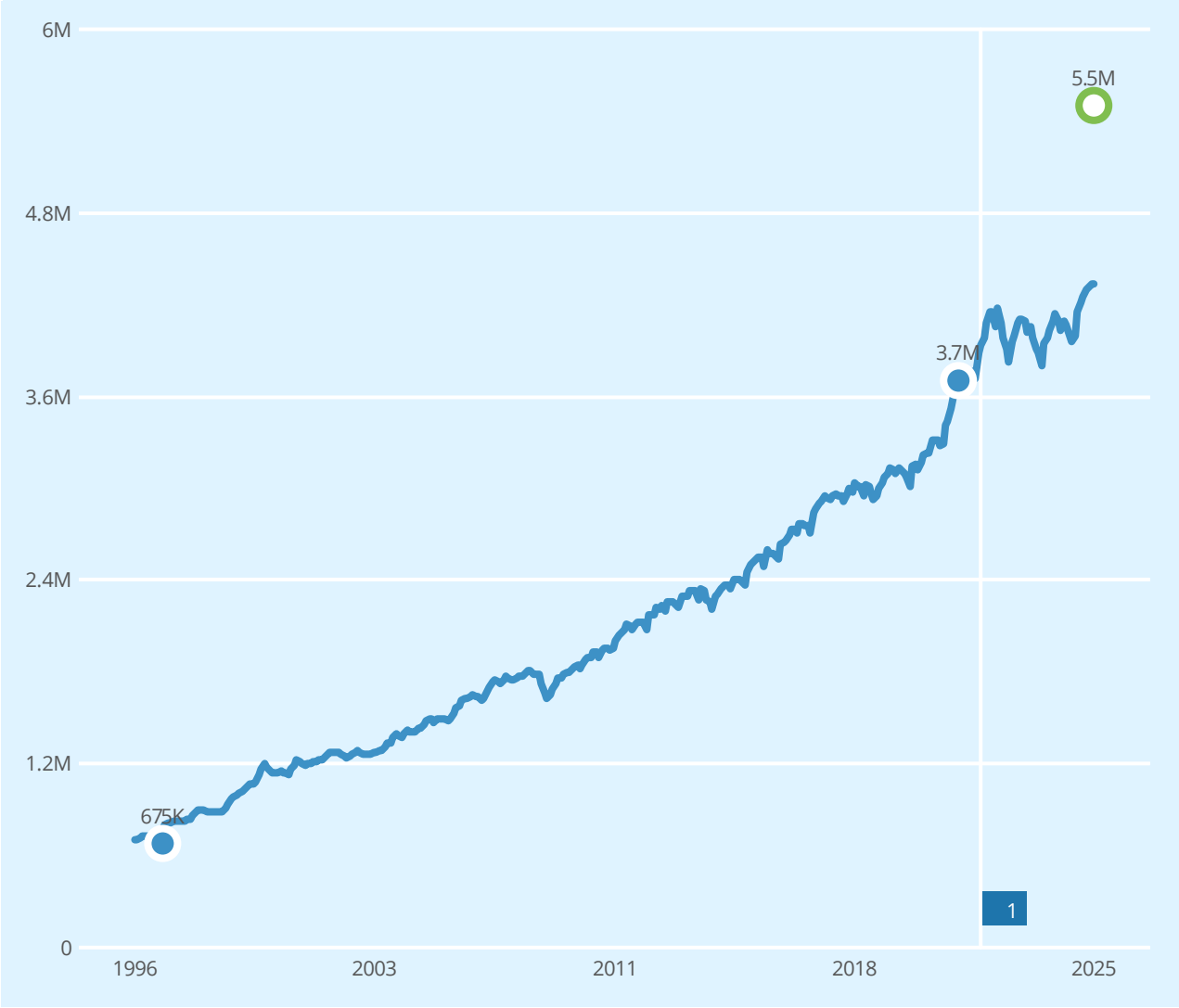
Boligen inneholder stue, kjøkken, bad, vaskekjeller, boder, innredet rom og tre fine soverom. Det er utført flere oppgraderinger i senere tid, og i perioden etter 2020 er det blant annet lagt ny taktekking, skiftet ytterdører og enkelte vinduer, montert nytt kjøkken, totalrenovert badet, skiftet vann- og avløpsrør til badet, skiftet flere gulv, overflatebehandlet, montert elbillader og oppgradert uteområdene m.m.

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

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2021	11.06.2021	30.07.2021	3 790 000	3 700 000	0	3 700 000	2
19.12.2019		19.12.2019	-	15 000	-	15 000	3
24.06.2003		24.06.2003	-	400	-	400	3
15.04.1997		15.04.1997	-	675 000	-	675 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3153 TOLVSRØD nå

4
eneboliger til salgs

7.0M
6.8M
6 538 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Eneboliger solgt i 3153 TOLVSRØD siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

6.3M
6.1M
5 860 000 Prisantydning i snitt
5 685 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 652 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
36 422 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd

34 375 Bliksekilveien 29 Totalpris 5 500 000


Willab Garden

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke
Direkte telefon: 902 73 284

JpID: 22/69172

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
21.06.2022	920/22

Dag Støve
Adolph Tidemands Gate 22
2000 LILLESTRØM

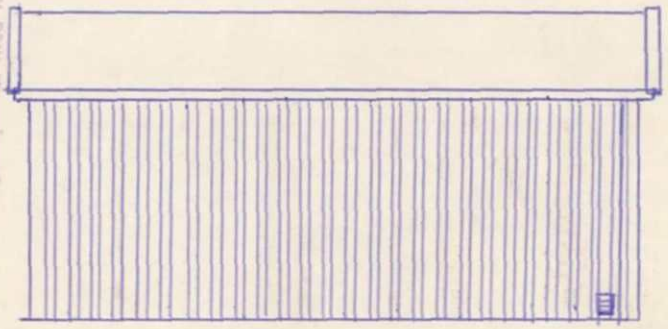
Bliksekilveien 29 - 129/43 - oppføring av hagestue - ferdigattest

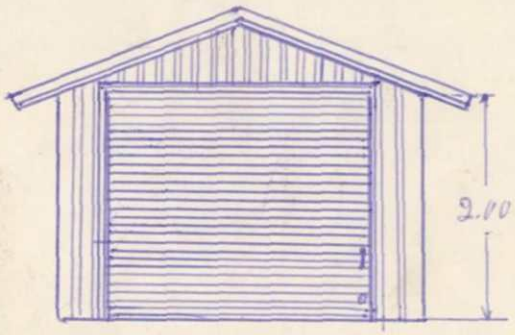
Tiltakshaver:	Dag Støve, Adolph Tidemands Gate 22, 2000 LILLESTRØM			
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	129	43		
Bygningsnummer:	301073172			
Bygningstype:	Hagestue			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	21/16030			
Vedtaksnummer:	DPB 224/22	Tillatelse og dispensasjon fra LNF-formålet		
	DPB 920/22	Ferdigattest		

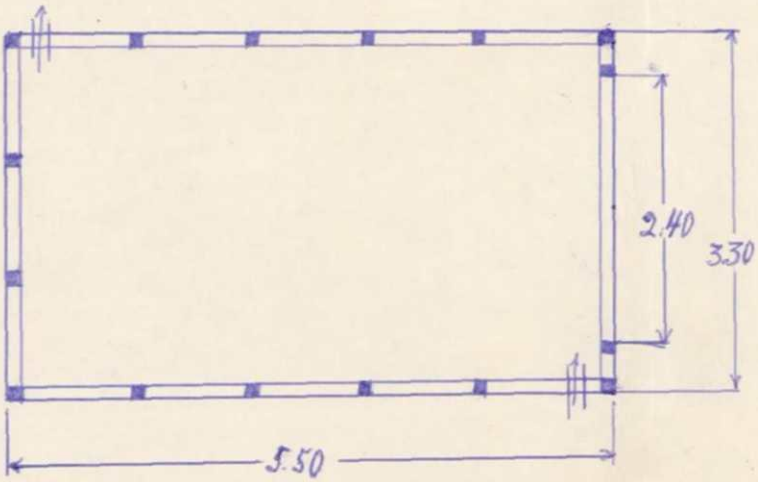
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	21.06.2022	Kathinka Marie Urke *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Fremlagt i bygningsrådet
sak 275/64
Godkjennes med forbehold



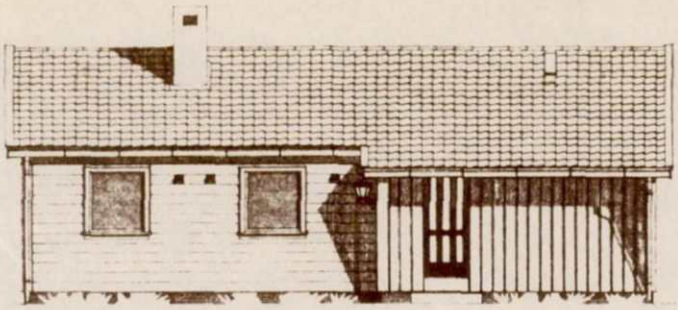


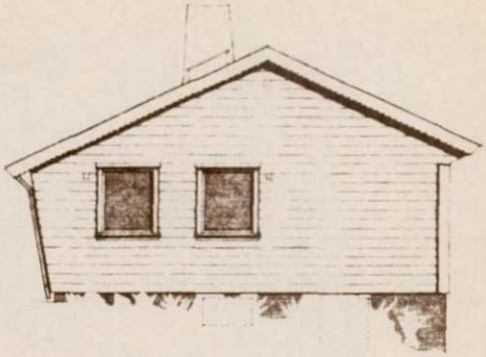


0 1 X 9 8 / 89756
129/43/0/0 1964 6 - Tegninger

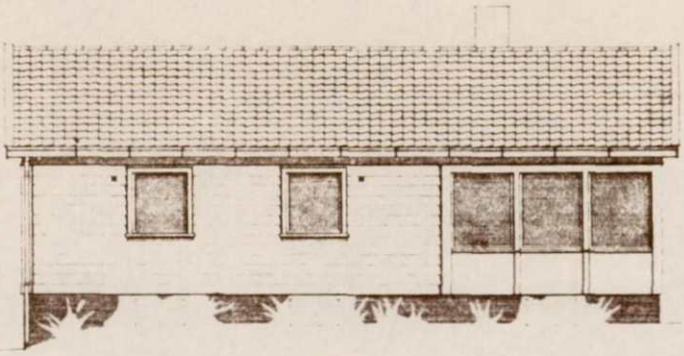
Garasje i tre
mål 1:50
N. Flugund

53/62



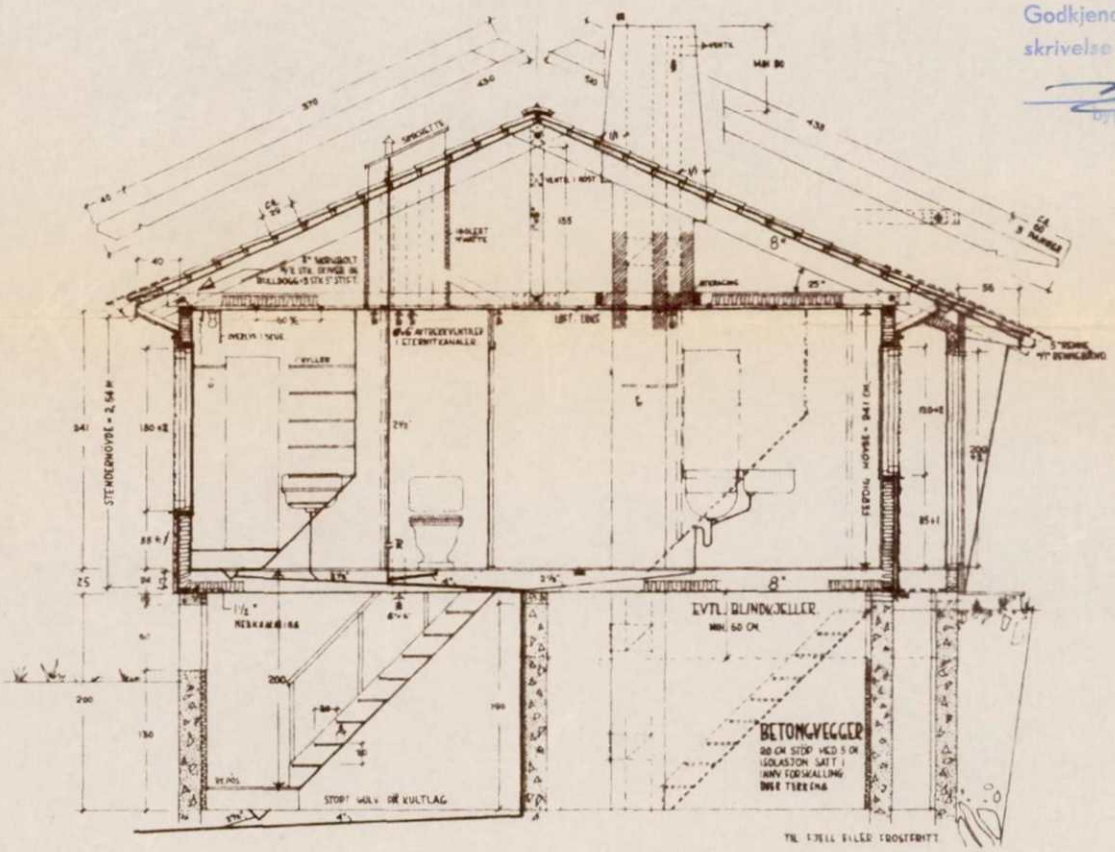


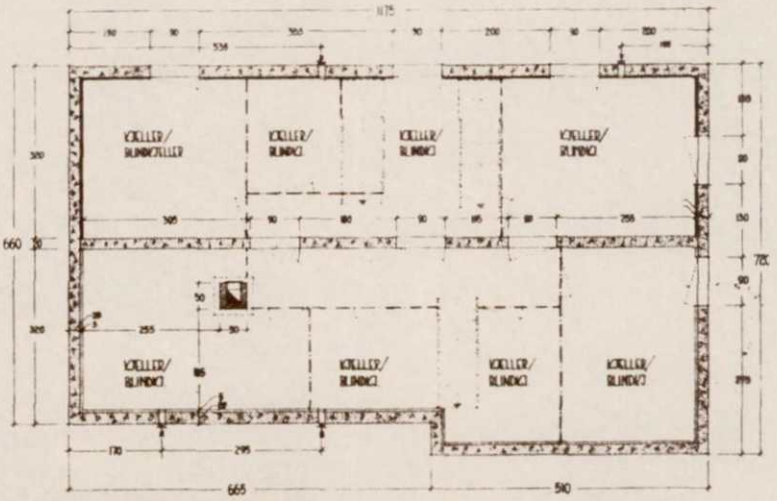
01 X 9 3 / 89751
129/43/0/0 1962 6 - Tegninger



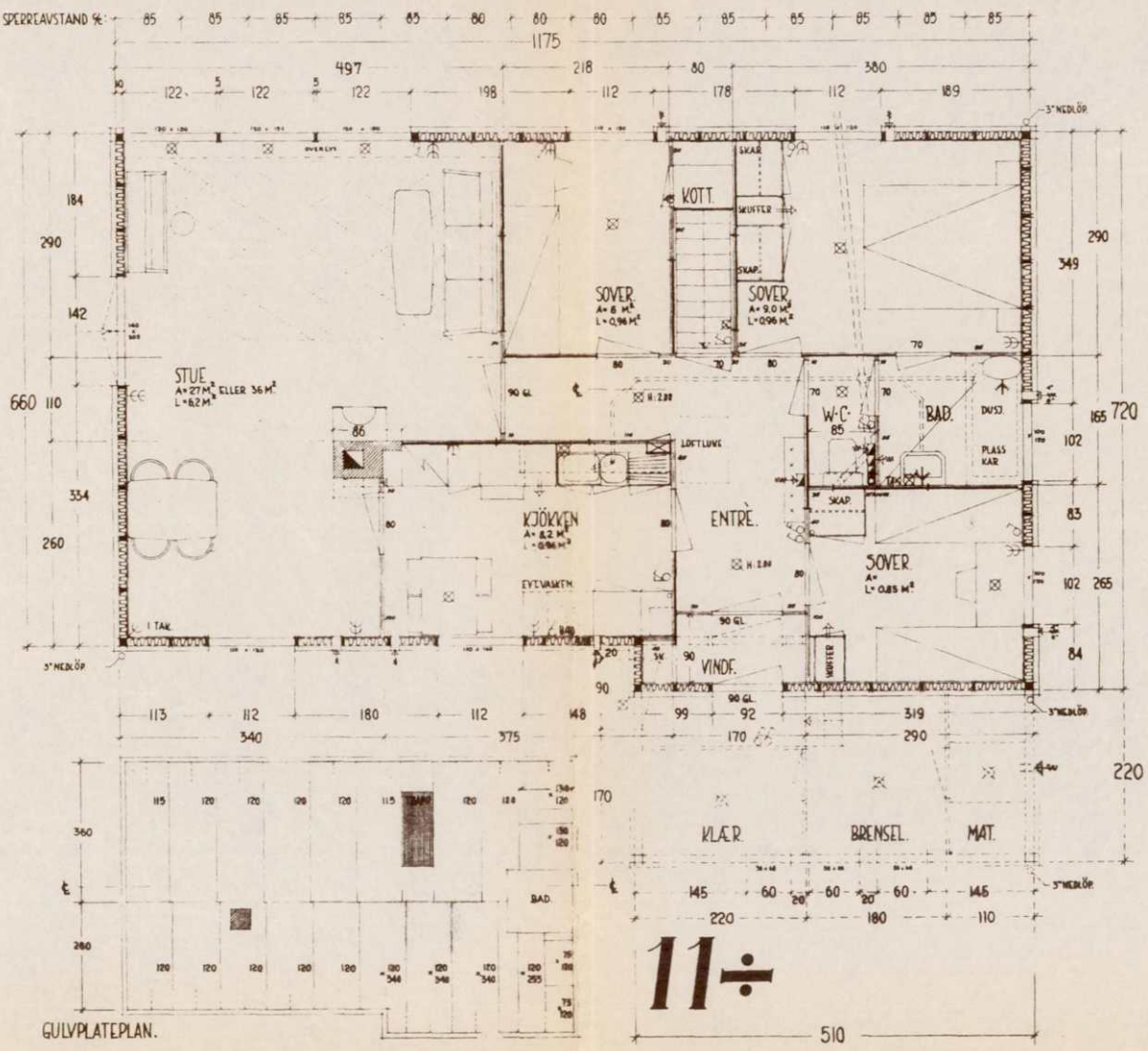


Godkjendt i henhold til
skrivelse av 23/2 -19 62
Byggingssjef





KJELLER-BLINDKJELLER-PLAN.


SPÆRREAVSTAND
1175
497
218
80
380
122
122
122
198
112
178
112
189
3" NEDLÖP.
KOTT.
SKUFFER
SKAP.
SOVER
A= 8 M²
L=0,96 M²
SOVER
A= 9,0 M²
L=0,96 M²
STUE
A=27 M² ELLER 36 M²
L=8,2 M²
90 GL.
H. 2,20
W-C.
BAD.
DUSJ.
PLASS KAR
LØFTELUKE
KJØKKEN
A= 8,2 M²
ENTRÈ.
SKAP.
SOVER
A=
L= 0,85 M²
EVT. VASKEM.
I TAK.
VINDF.
MØNSTER
113
112
180
112
148
99
92
319
340
375
170
290
220
KLÆR.
BRENSEL.
MAT.
145
60
20
60
20
60
145
220
180
110
510
BAD.
11÷
GULVPLATEPLAN.

Bliksekilveien 29

SKOLER

Volden skole (1-7 kl.) 174 elever, 9 klasser	16 min 1.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	7 min 4.7 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	11 min 7.2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	11 min 7.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	15 min 9.1 km

SPORT

Slagen ballbane	16 min
Volden Skole	16 min
Level treningssenter	9 min
SPREK Fritid Tønsberg	11 min

VARER/TJENESTER

Paletten	7 min
Olsrød senter	9 min
Apotek 1 Åsgårdstrand	7 min
Boots apotek Olsrød	9 min
Åsgårdstrand Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bliksekilen Linje 01, N01	7 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min 9.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

BARNEHAGER

Rørås gårdsbarnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 3.7 km
Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år... 84 barn	6 min 4.2 km
Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 4.7 km

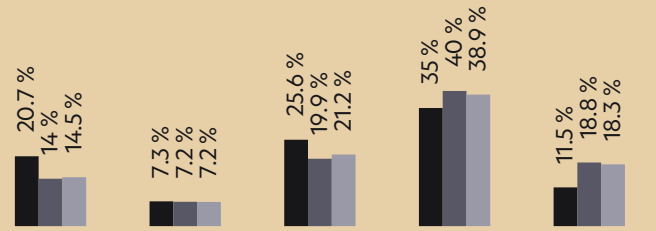
DAGLIGVARE

Joker Åsgårdstrand	5 min
Coop Extra Ilebrekke	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

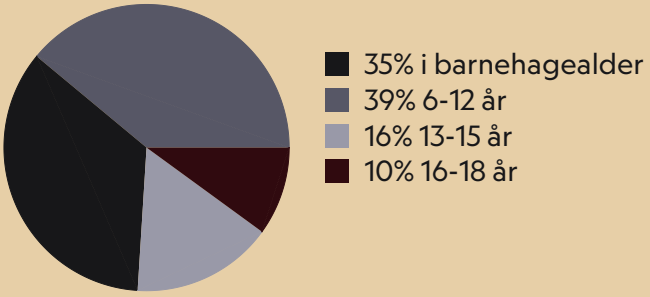
Joker Åsgårdstrand	5 min
Coop Extra Ilebrekke	6 min

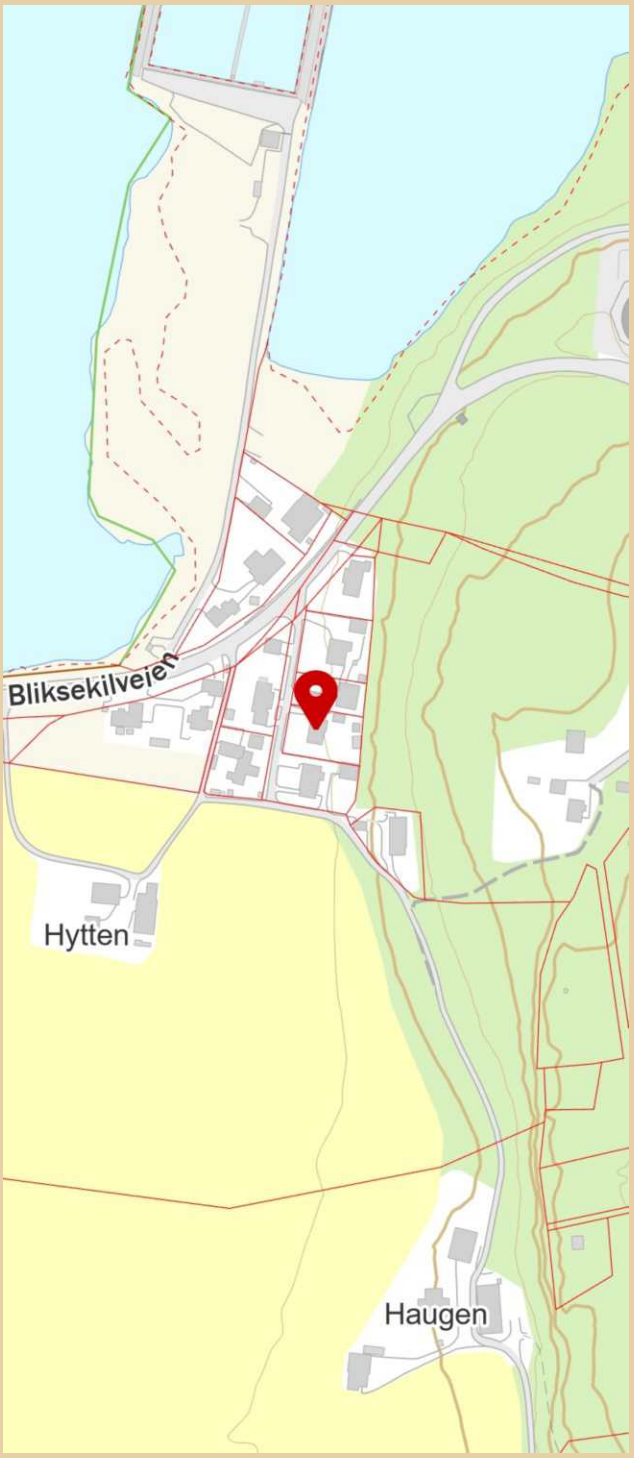
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Volden	531	197
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Bliksekilveien 29, 3153 Tolvsrød
Gnr. 129, Bnr. 43, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250130

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Bettina Ranheim Grønseth

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 932 40 550

E-post: bettina.ranheim.gronseth@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.
