

# Idrettsveien 3 B

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Idrettsveien 3 B

30

Beliggenhet

39

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter

## Idrettsveien 3 B

Prisantydning	7 190 000
Omkostninger	200 740
Totalpris	7 390 740
Bruksareal	188,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	188,0 m <sup>2</sup>
TBA	14,0
Soverom	7
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	444 m <sup>2</sup>
Byggeår	1975

## Kontakt vår megler



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

## Idrettsveien 3 B

Velkommen til populære Eik og Idrettsveien 3B.

Denne nyoppussede eneboligen fremstår som en moderne og innbydende bolig med høy standard og gode planløsninger. Eiendommen er betydelig oppgradert og kombinerer funksjonalitet med komfort, noe som gjør den svært attraktiv for familier.

Boligen har totalt hele 7 romslige soverom og 3 stilrene bad, noe som gir svært gode boforhold med plass til både storfamilie, gjester eller hjemmekontor. Planløsningen er praktisk og fleksibel, med gode oppholdsrom som skaper en lun og sosial atmosfære.

I kjelleren er det etablert en utleiedel som gir solide og stabile leieinntekter. Denne delen er funksjonell og godt utnyttet, og bidrar til å gjøre boligen økonomisk attraktiv i tillegg til å være en flott bolig å bo i selv.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en oppgradert enebolig med mange soverom, moderne standard og en ferdig utleiedel som gir ekstra verdi fra dag én.

Vel møtt!!

























## Beliggenhet

Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Eik med gåavstand til områdets fasiliteter. Supersentralt og fordelaktig beliggende på populære og attraktive Eik. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo veldig sentralt med gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder blant annet Eikskogen, Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som prissetter løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager og barneskole - perfekt for en barnefamilie med kort og trygg skolevei til barneskolen. Ved Eik skole finner du et eldorado av aktivitetstilbud. Her er en av landets beste fotballbaner, sykkel- og skatepark, klatrepark mm. Perfekt for en aktiv familie. Eiendommen grenser så og si til Idretten som er et perfekt oppholdssted for barn og unge som liker fotball.

Det er sykkelavstand til Tønsberg sentrum med alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv. På Eik finner fasiliteter som bl.a. Greveskogen Videregående og Wang toppidrettssenter, ishall, egen elektrisk wakeboard og vannskipark på tredje dammen, og treningscenter ved Gressbanen.

Gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, og togstasjon med flere avganger som frakter deg enkelt til Oslo eller andre Vestfoldbyer. Enkel tilkomst for å komme til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Lufthavn (ca. 19 km) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Velkommen!

## Idrettsveien 3B

Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

🚶 Nordre alle Linje N02, 113A, 113B	2 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	5 min ⚡ 2.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⚡

### Skoler

Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	2 min ⚡ 0.1 km
Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	7 min ⚡ 0.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min ⚡

«Fint miljø for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

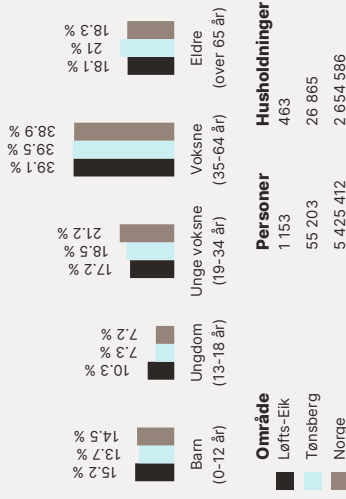


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år)	7 min ⚡ 0.6 km
Kongseik barnehage (1-5 år)	14 min ⚡ 1.2 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år)	22 min ⚡ 1.9 km
69 barn	

### Dagligvare

Rema 1000 Eik PostNord	3 min ⚡ 0.2 km
Meny Eiktoppen PostNord	3 min ⚡ 0.2 km

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået  
Lite støynivå 90/100

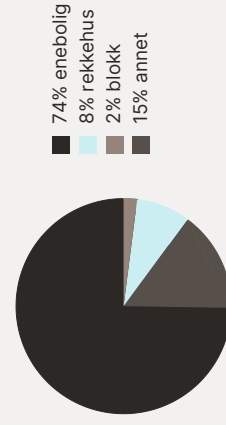


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

### Sport

⚽ Eik - gressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min ⚡ 0.5 km
⚽ Eik lærerhøgskole Aktivitetshall	7 min ⚡ 0.6 km
🏊 Family Sports Club Tønsberg	13 min ⚡
🏊 EVO Tønsberg	7 min ⚡

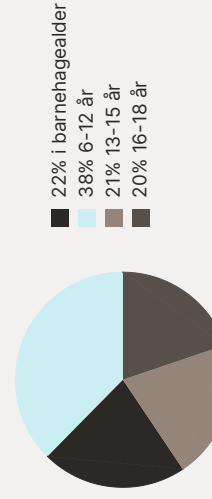
### Boligmasse



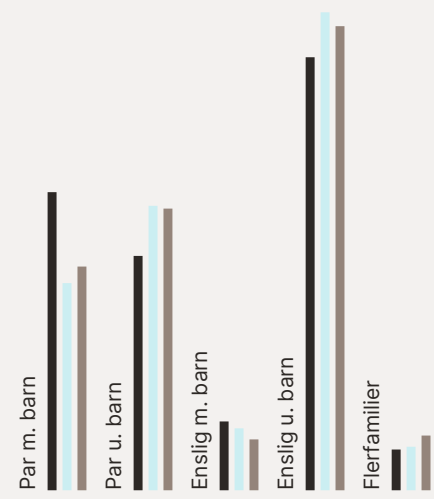
### Varer/Tjenester

🏪 Farmandstredet	6 min ⚡
🏪 Apotek 1 Eik	3 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



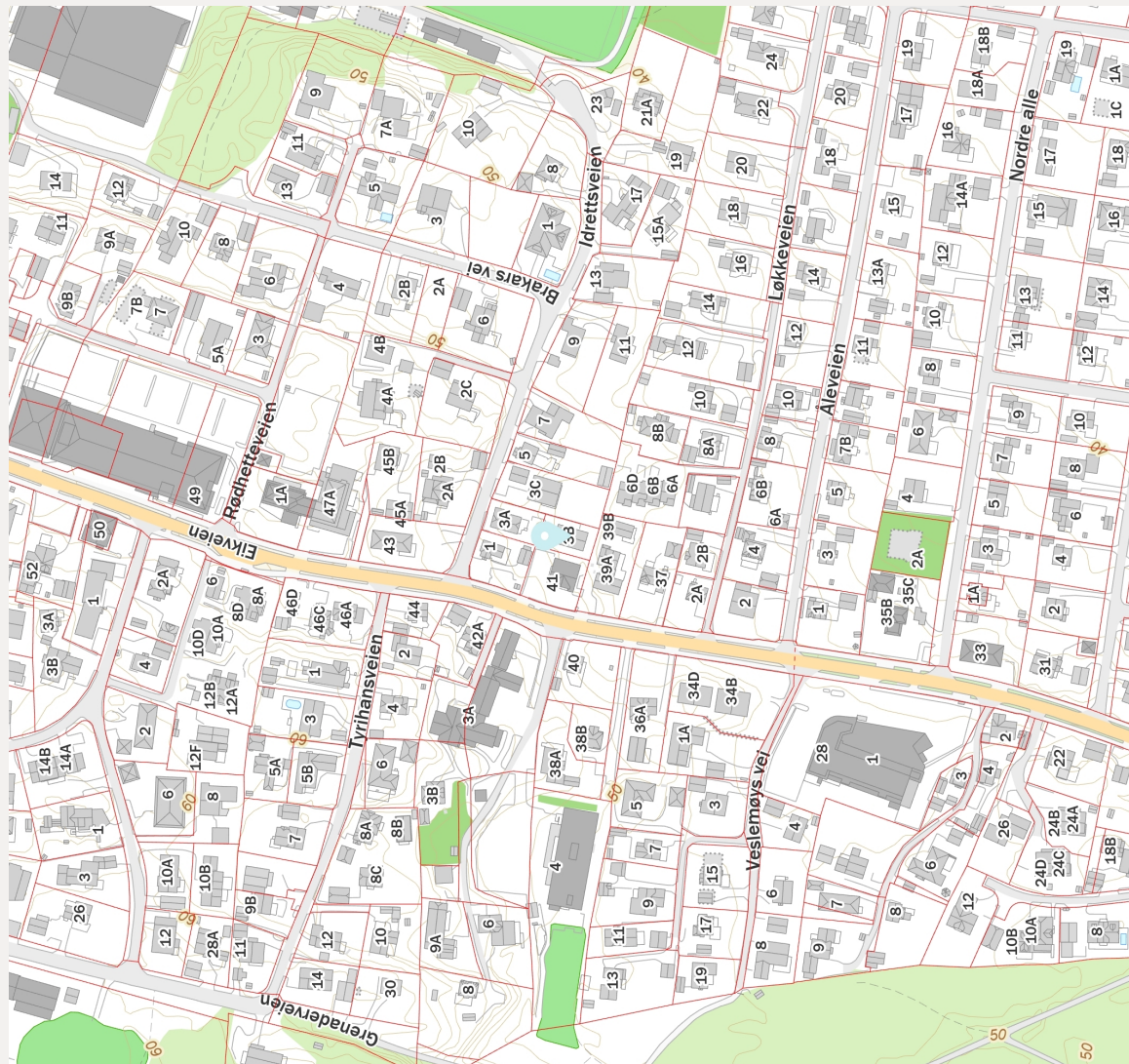
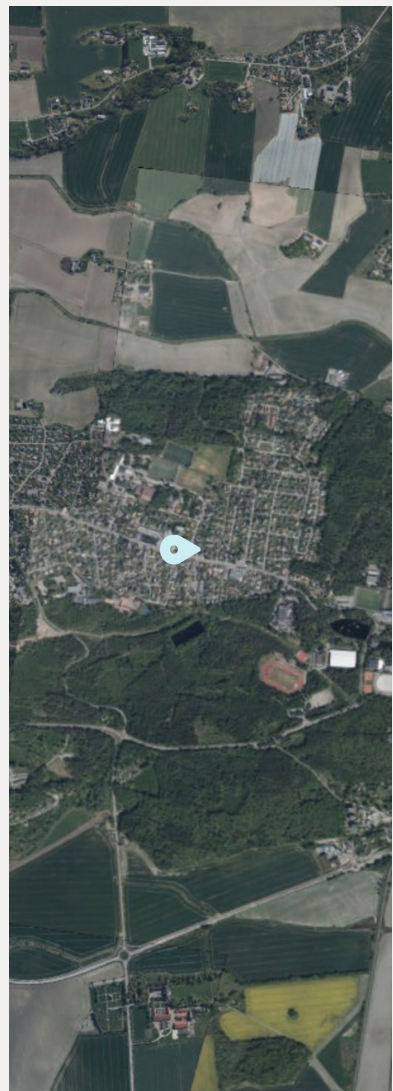
### Familiesammensetning



Sivilstatus	Løfts-Eik	Tønsberg	Norge
Gift	33%	33%	33%
Ikke gift	52%	52%	54%
Separert	10%	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	6%	4%



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



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





## Innhold

Super enebolig med sentral beliggenhet på Eik. Herfra er det trygg skolevei til barneskolen og barnehage. Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje med entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, nytt bad og vaskerom. Underetasje med entré, 4 soverom, stue, 2 bad, stue/kjøkken og bod.

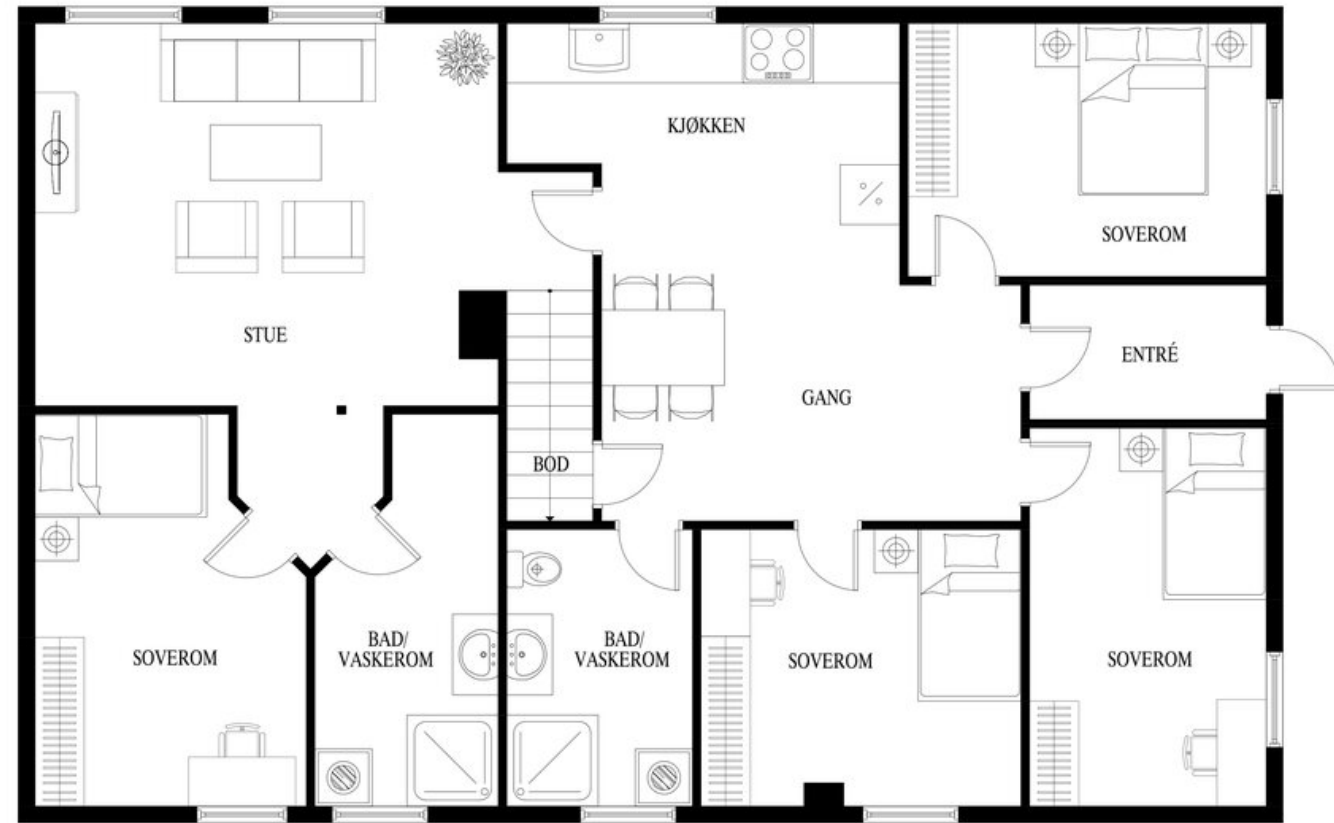
BRA 188,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 188,0 m<sup>2</sup>

TBA 14,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 188,0 m²

- BRA-i: 188,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

Underetasje:

BRA-i: 91 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, 4 soverom, stue, 2 bad, stue/kjøkken og bod.

1. etasje:

BRA-i: 97 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom. TBA: 14 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 22.04.2026, utført av takstmann Bror Werner Werenskiold. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Parkering i gårds plass.

## Byggemåte

Boligen er en enebolig med flere oppgraderinger gjort i 2021, blant annet nye vinduer, oppussing av bad, vaskerom, innvendige overflater, rør i 1. etasje og varmepumpe.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Muren er deformert grunnet alder og jordtrykk.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket

gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon.
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt

egenerklæringsskjema:

- Badet ble totalrenovert i 2021. Arbeidet inkluderte utvidelse av rommet ved flytting av vegg mot gang (ca. 50 cm). Videre ble alt av røropplegg og avløp oppgradert. Det ble lagt nye fliser og montert nytt inventar, herunder dusjkabinett, servantinnredning, toalett og baderomsmøbler. Alt arbeid ble utført av faglærte.
- Alle vinduene i første etasje er nye, bortsett fra det lille vinduet i vaskerommet. Utført i 2021 av faglært ved Full Renovering AS.

- Det er lagt opp nytt avløpssystem til badet. Tidligere var det verken avløpsrør eller toalett installert i dette rommet. Utført i 2021 av faglært ved Rørlegger Arni Sulmeta.
- Det foreligger et dagsaktuelt nabovarsel, datert 17.03.2026. Varselet gjelder naboeiendommen i Idrettsveien 3C (Gnr. 82, Bnr. 80).
- Den eneste vesentlige feilen vi er kjent med gjelder det midterste vinduet i stuen, ved veggen mot spiseområdet. Vinduet som ble montert har feil åpningsretning i forhold til plasseringen, det skulle hatt horisontal åpning, men har vertikal åpning. Feilen skyldes en feilbestilling. Monteringen ble utført mens vi var borte, og da vi oppdaget forholdet, var veggen allerede ferdigstilt med gips, slik at det ikke lot seg rette opp uten større inngrep. Vi er ikke kjent med andre vesentlige feil.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bror Werner Werenskiold, datert 11.05.2026.

## Tomt

Denne tomten er eiet - 444,00 kvm.

Gruset innkjøring og plen delvis rundt boligen. Gode solforhold med sydvendt terrasse.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 13.04.1976 og ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 22.12.2017. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tilstøtende soverom til stue i underetasje er slått sammen med stue. Wc i 1. etasje er omgjort til vaskerom.

Det må monteres trinn/fastmontert trapp under

vinduene i underetasje for at rommene skal oppfylle krav om godkjent rømningsvei.

## Adgang til utleie

Selger opplyser at kjelleretasjen p.t. er utleid.

## Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe i 1. etasje, gulvvarme på bad samt panelovner på soverom. Gulvvarme i alle rom i kjeller.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 190 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

179 750,00,- (Dokumentavgift)  
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 390 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Kommunale avgifter

Kr. 22 211,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

## Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Telia, utgjør ca. kr. 640,- pr. mnd.

Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 701 356,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 805 425,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Nåværende eiere har mottatt nabovarsel for eiendommen GBNR. 82/80 - Idrettsveien 3C. Varselet gjelder oppføring av garasje.

**Offentlige planer**

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:

https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat grunn. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader i forbindelse med vedlikehold/brøyting.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vannledninger over eiendommen.

**Rettigheter og heftelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 14.01.1997, dagboknr. 575, gjelder: GBNR. 82/447 og 80 ga i 1997 eiendommen GBNR. 82/153 rett til å grave over eiendommene for å legge ned spillvann og overvann fra GBNR. 82/153 ned til kommunale tilkoblingspunkt på GBNR. 82/80, samt rett til å legge om vannledninger. Likeledes har de rett til nødvendig vedlikehold av de nedgravde rør.

Rettighet på eiendommen GBNR. 82/75 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om veg, tinglyst 05.04.1976, dagboknr. 502405, gjelder: GBNR. 82/447 har adkomstrett til egen eiendom over GBNR. 82/75.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: I 1. etasje medfølger alle integrerte hvitevarer (komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin). I kjeller medfølger integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklampe over spisebord, veggmonterte TV-er i stue og på soverom, gardiner samt speil på soverom og ved inngangsdøren.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, tover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### Eier

Eier er Arber Vehapi og Lena Berisha.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Idrettsveien 3 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 82, bnr. 447 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260157.

#### Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 36 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeulingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### Dato

22.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Idrettsveien 3 B, 3122 TØNSBERG

23. Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Idrettsveien 3 B	Idrettsveien 3 B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Eiendommen ble kjøpt 14. juni 2021, med etterfølgende overtakelse 30. august 2021.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Fra 30. august 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Vehapi, Arber

Selger

Berisha, Lena

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjeves gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert i 2021. Arbeidet inkluderte utvidelse av rommet ved flytting av vegg mot gang (ca. 50 cm). Videre ble alt av røropplegg og avløp oppgradert. Det ble lagt nye fliser og montert nytt inventar, herunder dusjkabinett, servantrinne, toalett og baderoms møbler. Alt arbeid ble utført av faglærte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Arni Sylvestri, Even Cadrio, A-con AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduene i første etasje er nye, bortsett fra det lille vinduet i vaskerommet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2

Full Renovering AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

**Kjeller**

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskverv eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
2021

Side 3

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det er lagt opp nytt avløpsystem til badet. Tidligere var det verken avløpsrør eller toalett installert i dette rommet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Rørlegger Arni Sulmetsa

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

---

17 Er det tegn på settingskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på tilfødet eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

**Planer og godkjenninger**

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold  
Ja, det foreligger et dagsaktuelt nabovarsel datert 17.03.2026. Varslet gjelder naboeiendommen i Idrettveien 3C (Gar. 82, Bar. 80).

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:  
Den eneste vesentlige feilen vi er kjent med gjelder det midterste vinduet i stuen, ved veggen mot spisestområdet. Vinduet som ble montert har feil åpningsretning i forhold til plasseringen, det skulle hatt horisontal åpning, men har vertikal åpning. Feilen skyldes en feilbestilling. Monteringen ble utført mens vi var borte, og da vi oppdaget forholdet, var veggen allerede ferdigstilt med gips, slik at det ikke lot seg rette opp uten større inngrep. Vi er ikke kjent med andre vesentlige feil.

Side 5

**Boligselgerforsikring**

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53297948

Side 6

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Arber Vehapi	2026-04-23	Lena Berisha	2026-04-23
Identification		Identification	
Arber Vehapi		Lena Berisha	

## Egenerklæringskjema

### Signed by:

Arber Vehapi	23/04-2026 22:00:42	BankID OIDC High
Lena Berisha	23/04-2026 22:08:33	BankID OIDC High

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Idrettsveien 3 B, 3122 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 82, bnr. 447

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026 Rapportdato: 11.05.2026 Oppdragsnr.: 22632-1019 Referansenummer: YN1917

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS Sertifisert Takstingeniør: Bror Werner Werenskiold



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

### Rapportansvarlig

Bror Werner Werenskiold  
Uavhengig Takstingeniør  
bror@ltakst.no  
988 14 264

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 forberedt.

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av ei- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem\\_iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 3 av 28

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med flere oppgraderinger gjort i 2021, blant annet nye vinduer, oppussing av bad, vaskerom, innvendige overflater, rør i 1. etasje og varmepumpe. Generelt fremstår boligen som brukbar, men det er registrert flere avvik som bør vurderes før kjøp.

Større eller alvorlige avvik

De mest alvorlige forholdene gjelder utvendige konstruksjoner og tomt:

Tak / nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på taket, noe som gir risiko for snøras. Anbefalt utbedring. Terrasse/balkong: Manglende beslag mellom terrasse og yttervegg. Dette bør utbedres for å unngå fuktskader. Forstøtningsmur: Mur ved inngang til underetasje er deformert. Kan kreve større utbedring eller utskifting. Terrengforhold: Vannavrønning og terrengforhold vurderes som et risikopunkt.

Bad og våtrom

Dette er det største oppmerksomhetsområdet i rapporten:

Badene i underetasjen har mangelfullt fall mot sluk, stedvis motfall og risiko for vannansamling. Flere steder er det bom i fliser, løse fliser og eldre membraner med ukjent tilstand. Membran kan ikke dokumenteres flere steder, og slukløsningene har passert mye av forventet levetid. Dårlig ventilasjon/manglende tilluft på enkelte bad og vaskerom.

Dette betyr økt risiko for framtidige fukt- og lekkasjeskader.

Andre forhold

Sprekk i benkeplate på kjøkken i underetasje. Varmtvannsbereidere virker gamle og kan nærme seg utskifting. Elektrisk anlegg har ingen åpenbare feil, men utvidet elk kontroll anbefales. HMS-forhold For lavt rekkverk på terrasse/balkong. Manglende sikring/rekkverk ved forstøtningsmur. Dette kan være et sikkerhetsproblem og bør prioriteres.

Oppsummert vurdering

Boligen har flere gode oppgraderinger, men spesielt våtrom, terrasse og støttemur representerer potensielle kostnader. Det bør forventes vedlikehold og enkelte større utbedringer på kort eller mellomlang sikt, særlig knyttet til badene og utvendige konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 5 av 28

[Gå til side](#)

[Lovlighet](#)

[Enebolig](#)

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

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning: Tilstøtende soverom til stue i U. Etasje er slått sammen med stue for å få større stue. WC 1. etasje er omgjort til vaskerom.

Taktingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger.

Endring av ikkebærende innvegger er ikke søknadpliktig, men det anbefales på generel basis at ny plantegning meldes inn til kommunen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 5 av 28

[Gå til side](#)

[Enebolig](#)

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

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning: Tilstøtende soverom til stue i U. Etasje er slått sammen med stue for å få større stue. WC 1. etasje er omgjort til vaskerom.

Taktingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger.

Endring av ikkebærende innvegger er ikke søknadpliktig, men det anbefales på generel basis at ny plantegning meldes inn til kommunen.

Bad og våtrom

Dette er det største oppmerksomhetsområdet i rapporten:

Badene i underetasjen har mangelfullt fall mot sluk, stedvis motfall og risiko for vannansamling. Flere steder er det bom i fliser, løse fliser og eldre membraner med ukjent tilstand. Membran kan ikke dokumenteres flere steder, og slukløsningene har passert mye av forventet levetid. Dårlig ventilasjon/manglende tilluft på enkelte bad og vaskerom.

Dette betyr økt risiko for framtidige fukt- og lekkasjeskader.

Andre forhold

Sprekk i benkeplate på kjøkken i underetasje. Varmtvannsbereidere virker gamle og kan nærme seg utskifting. Elektrisk anlegg har ingen åpenbare feil, men utvidet elk kontroll anbefales. HMS-forhold For lavt rekkverk på terrasse/balkong. Manglende sikring/rekkverk ved forstøtningsmur. Dette kan være et sikkerhetsproblem og bør prioriteres.

Oppsummert vurdering

Boligen har flere gode oppgraderinger, men spesielt våtrom, terrasse og støttemur representerer potensielle kostnader. Det bør forventes vedlikehold og enkelte større utbedringer på kort eller mellomlang sikt, særlig knyttet til badene og utvendige konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

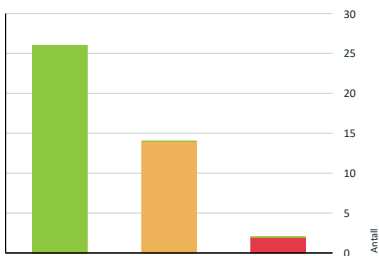
Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 5 av 28

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



■ TG0: Ingen avvik  
■ TG1: Mindre eller moderate avvik  
■ 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.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 6 av 28

## Sammendrag av boligens tilstand

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Pipe og tilknyttede liddsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og liddsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller s

### Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
<b>10 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
<b>1</b>	<b>Tomteforhold &gt; Forstøtningsmur</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>1</b>	<b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>10 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
<b>1</b>	<b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b> <a href="#">Gå til side</a>

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 7 av 28

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

#### Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Forvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Oppussing	Utskifting av vinduer
2021	Oppussing	Oppussing av innvendige overflater og utskifting av dører i 1.Etg
2021	Oppussing	Oppussing av bad
2021	Oppussing	Etablering av vaskerom
2021	Oppussing	Utskifting av røropplegg i 1.Etg
2024	Oppussing	Etablering av trapp utenfor inngangsparti
2021	Oppussing	Montering av varmepumpe

### UTVENDIG

#### 10 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Type tekking: Takstein.

Alder: Ukjent

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

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 8 av 28



Bilde av t



Bilde av tak

#### 10 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjåter og overganger

Snøfanger: Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten. Bygverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 8 av 28

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

På taket er det ikke montert snøfangere. Dette medfører risiko for snøras, noe som kan utgjøre fare for personer og skade på eiendom. Det anbefales å montere snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for snøras og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av manglende snøfangere



Bilde av manglende snøfangere

#### 10 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 70-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 9 av 28

#### Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av lufting



Bilde av lufting

#### 10 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

##### Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.

Delvis gangbart gulv på loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Det er registrert luftespalte i nederste del av taket og ventilier i gøvelvegger.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå og innvendig på loft.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.

Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

## Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, fra 2004 og 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.

Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det ikke registreres avvik. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen. Eier opplyser om at det ene vinduet i stuen er montert med feil slagretning.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 10 1 Dører

##### Beskrivelse

Balkongdør i PVC med 2 lags glass, fra 2021.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.

Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre svekkelser.

Inngangsdører av treverk, av ukjent alder.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Lukkemekanismen fungerer som den skal.

#### 10 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse vendt mot syd.

Bærende konstruksjon av tre med terrassebord.

Terrassen fremstår med noe elde og slitasje. Det registreres at det ikke er beslag mellom yttervegg og terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det mangler beslag mellom yttervegg og terrassen.

#### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



#### 10 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bilde av manglende beslag

Oppdragsnr.: 22632-1019

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 10 av 28

## Tilstandsrapport



Bilde terrasse



Bilde terrasse

### INNVENDIG

#### 1 TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Gulv: Laminat og parkett  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Overflater i 1. Etg ble pusset opp i 2021.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

#### 1 TO 1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Ingen ildsted.

Det er registrert pipe på loft, men ikke registrert noen ildsted.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater på loft er besiktiget/vurdert.

#### 1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drønering'

##### Beskrivelse

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringstiden. Visuell kontroll ga ingen tegn til fuktskader.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Fislagt bad med membran fra 2021.  
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant  
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og dusjhjørne.  
Sluk av plast, med synlig slukmansjett og klemring.



Bilde av bad



Bilde av bad

## Tilstandsrapport

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fislagt gulv.  
Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ikke tilfredsstillende fall på 8 mm over 50 cm mot sluk i dusjgjøne.  
Det er registrert fall på resten av gulvet, men faltet tilfredsstillende ikke kravene satt i TEK 17. Det registreres 52 mm høydeforskjell fra sluk til topp terskel.  
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.  
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

##### 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: 20 000 - 100 000

#### 1. ETASJE > BAD

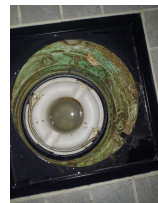
##### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Membran fra 2021 med dokumentert utførsel.  
Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran under klemring.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



Bilde av sluk

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.  
- Dusjhjørne.  
- Veggmontert toalett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da våtsone lå mot kjøkken med innredning.  
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måleddybe, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

## Tilstandsrapport



Bilde av fuktsøk på kjøkken

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Generell

##### Beskrivelse

Plater på vegger og belegg på gulv  
Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Sluk av plast, med synlig membran og klemring.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Malte vegger og slett himling.  
Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.



Bilde av vaskerom

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### 1 TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg.

Det ble ikke kontrollert fallforhold på rommet, da det rommet ikke er ansett som et våtrom.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

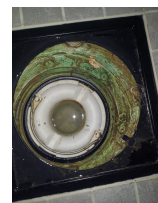
#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Gulvbelegg fra 2021.  
Sluk av plast med tilhørende vannlås, med synlig membran og klemring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Bilde av sluk

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.  
- Dusjkabinett  
- Gulvmontert toalett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### 1 TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Naturlig ventilasjon er normalt på eldre bygg og utbedring til mekanisk avtrekk må avklares med styret.

##### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

#### UNDERETASJE > BAD

##### 1 TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fislagte vegger og slett himling.  
Overflatene fremstår med noe elde og slitasje. Det ble avdekket hulrom under flere fliser. Det ble avdekket flere hull i vegger som ikke har blitt tettet etter tidligere bruk. Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.

Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

#### UNDERETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Fislagt bad med membran av ukjent alder.  
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant  
Sanitærutstyr: Gulvstrående toalett og dusjkabinett.  
Sluk av plast, uten synlig membran og klemring.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.



Bilde av bad



Bilde av bad

## Tilstandsrapport

### Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ikke tilfredsstillende fall på 1 mm over 50 cm mot sluk i dusjzone. Det registreres ikke tilfredsstillende fall på resten av gulvet, og stedvis motfall. Det registreres 14 mm høydeforskjell fra sluk til terskel. Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår med noe elde og slitasje, og det ble avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjzone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### UNDERETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Membran av ukjent alder.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, uten synlig membran og klemring.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangen. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk

### UNDERETASJE > BAD

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.  
- Dusjkabinett.  
- Gulvmontert toalett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

### UNDERETASJE > BAD

#### 10.2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## Tilstandsrapport



Bilde viser manglende luftespalte under dør

### UNDERETASJE > BAD

#### Tiliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da er betongvegger i kjelleren og det ligger bad i tilstøtende rom. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målestid, målebyrde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

### UNDERETASJE > BAD 2

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad med membran av ukjent alder.

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant  
Sanitærutstyr: Gulvstrående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Sluk av plast, uten synlig membran og klemring.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.



Bilde av ba

Bilde av bad

### UNDERETASJE > BAD 2

#### 10.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte vegger og slett himling. Overflatene fremstår med noe elde og slitasje. Det ble avdekket hulrom under flere fliser. Det ble avdekket flere hull i vegger som ikke har blitt tettet etter tidligere bruk. Det er avdekket fliser i vindusåpning som har løsnet. Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.

Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket bom i flere fliser, og fliser som har løsnet fra overflaten. Avviket skyldes dårlig vedheft bak fliser

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

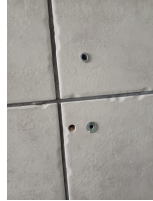
## Tilstandsrapport



Bilde av sprekke i fug



Bilde av fliser som har falt av



Bilde av hull i fliser

### UNDERETASJE > BAD 2

#### 10.2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert ikke tilfredsstillende fall på 2 mm over 50 cm mot sluk i dusjzone. Det registreres ikke tilfredsstillende fall på resten av gulvet, og stedvis motfall. Det registreres 15 mm høydeforskjell fra sluk til terskel. Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår med noe elde og slitasje, og det ble avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### 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.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjzone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### UNDERETASJE > BAD 2

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Membran av ukjent alder.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, uten synlig membran og klemring.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



Bilde av sluk

### UNDERETASJE > BAD 2

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.  
- Dusjkabinett.  
- Gulvmontert toalett.  
- Opplegg for vaskemaskin

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

### UNDERETASJE > BAD 2

#### 10.2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### UNDERETASJE > BAD 2

#### Tiliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da er betongvegger i kjelleren og det ligger bad i tilstøtende rom. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målestid, målebyrde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Enkel oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Integret stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, og koketopp med integret ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning. Fronten på det ene hjørneskapet henger noe, men eier sier han skal rette opp dette.

Det registreres ikke komfyrvakt over kokeplate, eller elektronisk waterstopp funksjon under benk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkan.



Bilde av kjøkken



Bilde av kjøkken

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Skapmontert ventilator med direkte avkast.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.2 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Dobbel oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Integreert stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp med skapmontert ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket en sprekk i benkeplate ved vasken. Ellers ingen skader utover normal slitasje.

Det registreres komfyrvakt over kokeplate, elektronisk vannstopp funksjon under benk og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble avdekket sprekk i benkeplate ved vask.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

En utskifting av benkeplaten må vurderes.

Ved søl av vann kan det oppstå svelling og fuktskade på benkeplaten.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Bilde av skade på benkeplate



Bilde av kjøkken

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Skapmontert ventilator med direkte avkast

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rustfritt stål og plast, med fordelerskap i vegg på bad i 1. Etg. Stoppekraner er plassert på bad i fordelerskap på bad, er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Stoppekran er noe vanskelig å komme til. Lekkasjevann fra fordelerskap synliggjøres via siklemikk ved siden av toalett.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

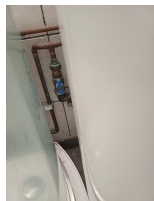
## Tilstandsrapport



Stoppekran



Fordeleskap 1. Etg



Stoppekran

### 1 TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra 2021. Ukjent alder på avløp i underetasjen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørbblad

### 1 TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvannsberedere i underetasjen. Disse er av ukjent alder, men det ser ut som de har passert halvparten av sin forventede levetid.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (trygghet bolighandelen) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.*

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

#### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Sikringskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det tiltaksrapport 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.  
**1975**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Elektroarbeider utført i eiers eie er dokumentert. Hva som har blitt utført av tidligere eiere er ukjent.**

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

## Tilstandsrapport

- 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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

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

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

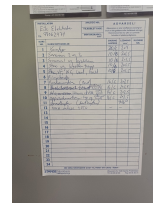
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.**

### Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



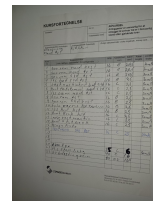
Sikringskap U. Etg



Kursfortegnelse 1.Etg



Sikringskap 1.Etg



Kursfortegnelse U.Etg

## TOMTEFORHOLD

### 1 TO 1 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er en begrensnng at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktisikring/drenering er av ukjent alder, men det registreres ingen tegn til svakheter. Det er synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

## Tilstandsrapport



Bilde viser synlig knottelast med klemlist

### 1 TO 1 Grunnmur og fundament

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand. Det er ikke avdekket sprekker, riss eller setninger ved grunnmuren. Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

### 1 TO 3 Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Støttemur ved inngang til U.Etg i betong. Muren er deformert grunnet alder og jordtrykk. Muren har fått ny overflatebehandling etter befaringen, men den har fortsatt en deformasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er deformert grunnet alder og jordtrykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kjøper må vurdere om det er behov for en utskifting av muren. Om ikke det blir utført tiltak, kan tilstanden til muren forverres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde av deformasjon



Bilde av mur

### 1 TO 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur. Anbefaler at det etableres en drengroft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler at det vurderes og etableres en drengroft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen. Om dette ikke utføres, vil det være en risiko for forkortet levetid og funksjon på dreneringen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser fall mot boligen fra parkeringen

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



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	
4	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utliggjelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal siltasjegrad: Forventet siltasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

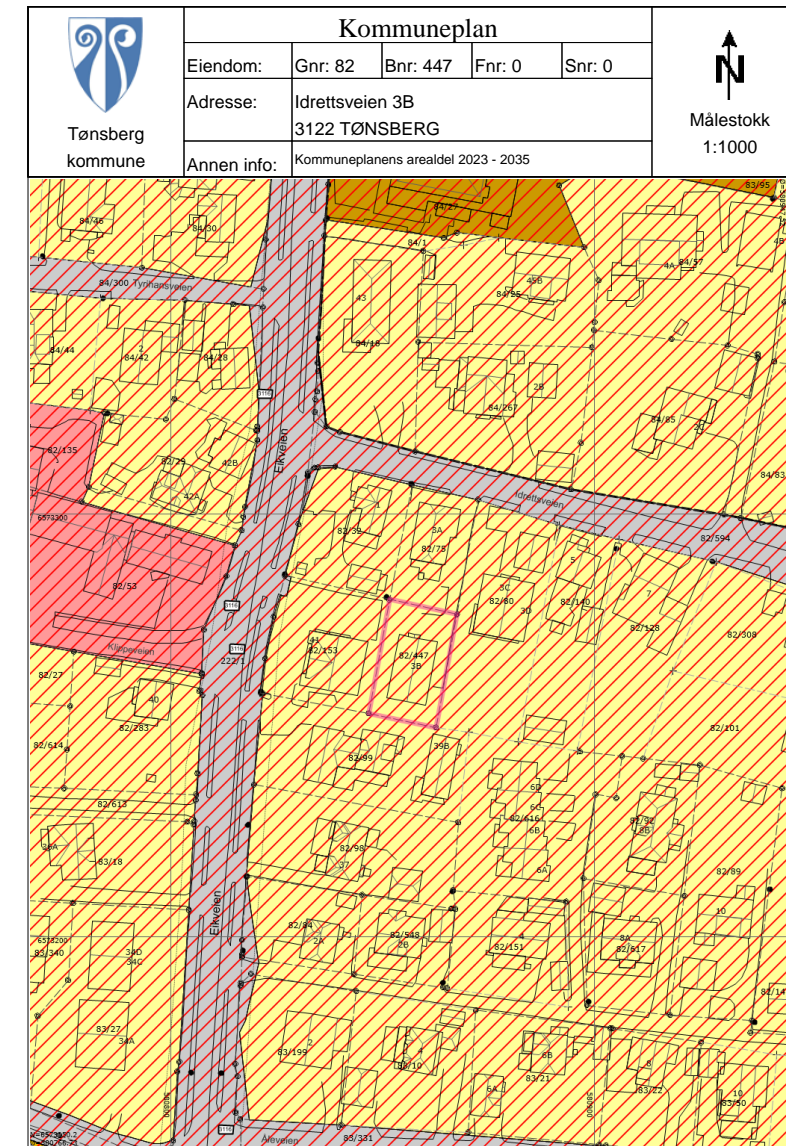
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

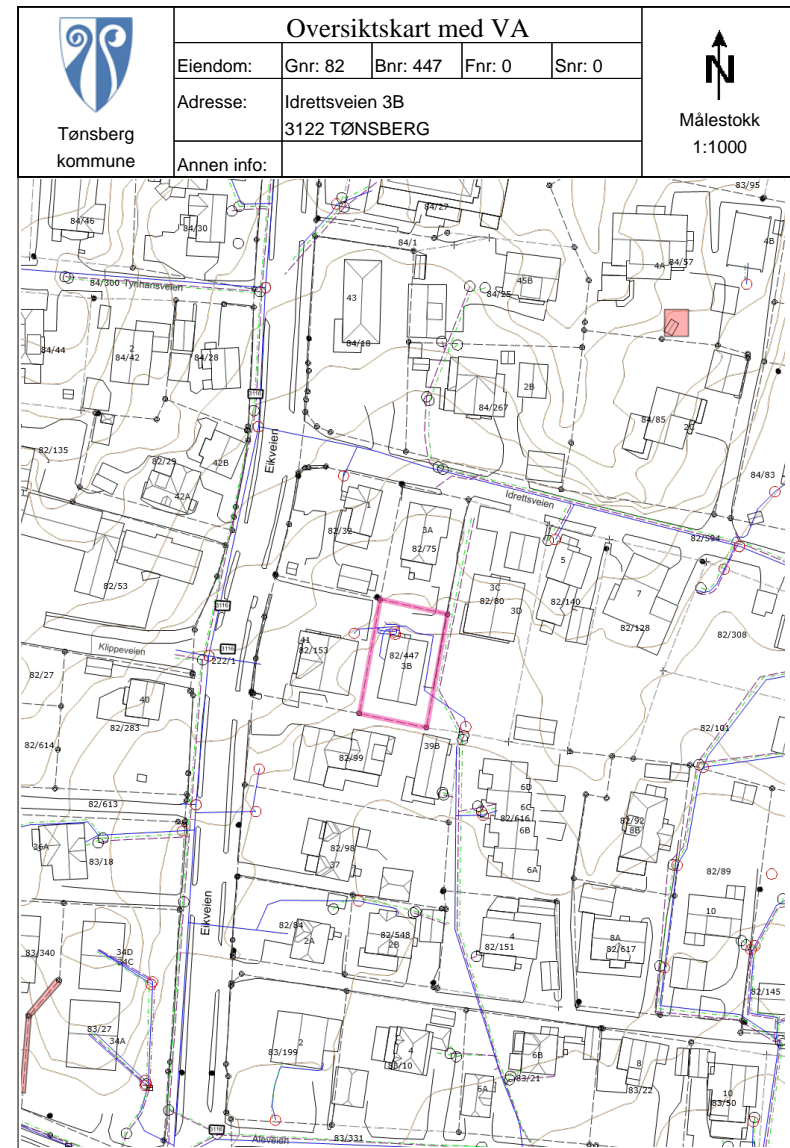
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, Iverdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Iverdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernløvingning.



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gateløp (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Náværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende
	Grense for arealformål		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Náværende
	Sentrumsformål - Náværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende
	Veg - Náværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve



22.04.2026 14:05:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
☐ Sluk	— Drensledning	— Overvannsledning
— Spillvannsledning	— Vannledning uten Vestfold vann	— Nøyaktig eiendomsgrense
— Anslått eiendomsgrense	● Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
— Bygningsdelelinje	— Bygningslinje	— Fasadeliv
— Mønelinje	— Takkant	— Takoverbyggkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
— Godkjente byggetiltak	— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkkant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboaks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
— Høydekurve		

22.04.2026 14:05:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

**SEM KOMMUNE**  
BYGNINGSVESENET  
SENTRALBORD (033) 14 080  
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 13. april 1976

**FERDIGATTEST**  
(Bygn.loven § 99.1)

013F951093  
Nytt dokument

Arbidssted	Idrettsveien, Eik
Arbidsart	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Kristian Mørken
Byggemelder	Kåre Halstenrud
Ansvarshavende	W. R. Mathisen

Gb.nr. 82/447  
Sak.nr. 404/75

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

**Merknader:**

*Kjell Lier*  
Kjell Lier  
Bygningsjef

*Per Sakshaug*  
P. Sakshaug



**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Per Olaf Skar  
Direkte telefon: 33 34 81 00  
Vår ref.: 1781645  
Arkiv: GBR - 0082/0447  
Deres ref.:

Dato: 22.12.2017

Hans Holt  
Havørnveien 5A  
3124 TØNSBERG

**Idrettsveien 3b - 0082/0447 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ferdigattest**

Tiltakshaver: Sigurd Stokke Idrettsveien 4 3122 TØNSBERG  
Søker: Byggmester/Takstmann Havørnveien 5A 3124 TØNSBERG  
Hans Holt

Tiltakets formål : Enebolig  
Tiltakets art : Bruksendring – Underetasje tas i bruk til boligformål  
ArkivsakID. : 17/13535  
Gbnr. : 0082/0447  
Byggningsnummer : 162007661

Vedtaksnr. : DFUB 694/17

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

Per Olaf Skar  
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kjøpt til:  
Live Kirkeby saksbehandler Bydrift  
Tibor Vari saksbehandler  
Geodata

Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG  
Brannvesen IKS



Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank: 33 34 80 00  
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1c Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bl. nr. 727 b  
RICH. ANDVORD AS  
Dokumentnr. 1976/502405/91 er betalt med kr. **1.930,-**  
Jarlsberg sorenskriverembete  
Jarlsberg sorenskriverembete  
Dagboknr. **2405**  
**5. APR. 1976**

## Skjøte

Undertegnede Astrid Mørken født 6/4-30 pees ms  
Kristian Mørken født 23/3-26  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Anne Marie Bartelme  
Anne Marie Bartelme født 11/11-46  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Sollysk  
g.nr. 82 br.nr. 75 av skyld m.k. 1030 i Sem herred<sup>1)</sup>  
matr.nr. til Drulle gate/vei Sem 1)

for en kjøpesum stor kr. 155.000,-  
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: .....

.....  
Eitt den 24/3-76  
Kristian Mørken Astrid Mørken  
(Ustederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Astrid og Kristian Mørken  
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Sarald Hansson Edvin Jørgensen  
Må bekreftes enten av notarius, leiermann, autorisert lensmann, dommer, domstolssekretær, offentlig, godttatt av  
nåmsretten, foriksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmedfører, eller av to vitnerlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører fellesiet og tjener til felles bolig eller den annens  
eller begge ektefellers envervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,  
§ 14)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.  
..... den .....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....  
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens  
opprettelse.

Selgere som eier se gårdsnr. 82 bruknr. <sup>447</sup>  
betinger seg rett til å ansette adkomst-  
vei fra Idrettsveien og fram til den proable  
tomt. Denne får en fast bredde på 2 m.  
Dertil kommer en midlertidig avstikker  
på 1 m. inntil en eventuell avstikker  
nabotomt eier foreligger. Eventuell felles  
utkjørsel med 2 m. fra 82/75 og 2 m. fra nabo  
tomt tilmyrte.  
Selger skal ha rett til vei for adskilte  
tomt.  
Eiendommen gaves leies for hofleier.  
Selger er ikke kjent med offentlige påbud  
av noe slag.  
Kjøper har berikliget eiendommen, og overtar  
den i den stand den befinner seg.  
Selger ikke kjent med at eiendommen er  
belagt med skjulle feil.  
Kjøper betaler gebyr for registrering og  
skempelavgift.  
SELGER: Kristian Mørken  
KJØPER: Anne Marie Bartelme 24/3-76.

## ERKLÆRING

**REGISTRERT**  
**14 JAN 1997**  
**TØNSBERG BYRETT**  
Dagboknr. **575**

Undertegnede hjemmelshavere av eiendommene g.nr. 82 b.nr. 447 og 80  
i Tønsberg kommune gir herved eier av g.nr. 82 b.nr. 153 rett til å grave  
over våre eiendommer for å legge ned spillvann og overvann fra 82/153  
ned til kommunal tilkoblingspunkt på 82/80, samt rett til å legge om  
vannledninger.  
Nevnte traseer er inntegnet på denne erklærings bakside.  
Likeledes gir de nevnte hjemmelshavere eier av 82/153 rett til nødvendig  
vedlikehold av de nedgravede rør.  
Gravetrasen skal etter utført arbeid settes i like god stand som den var  
før arbeidene startet.  
Denne erklæring kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke av  
Tønsberg kommune.


Tønsberg, den 13. jan 1997

Astrid Mørken  
Eier av 82/447  
Astrid og Kristian M. Mørken

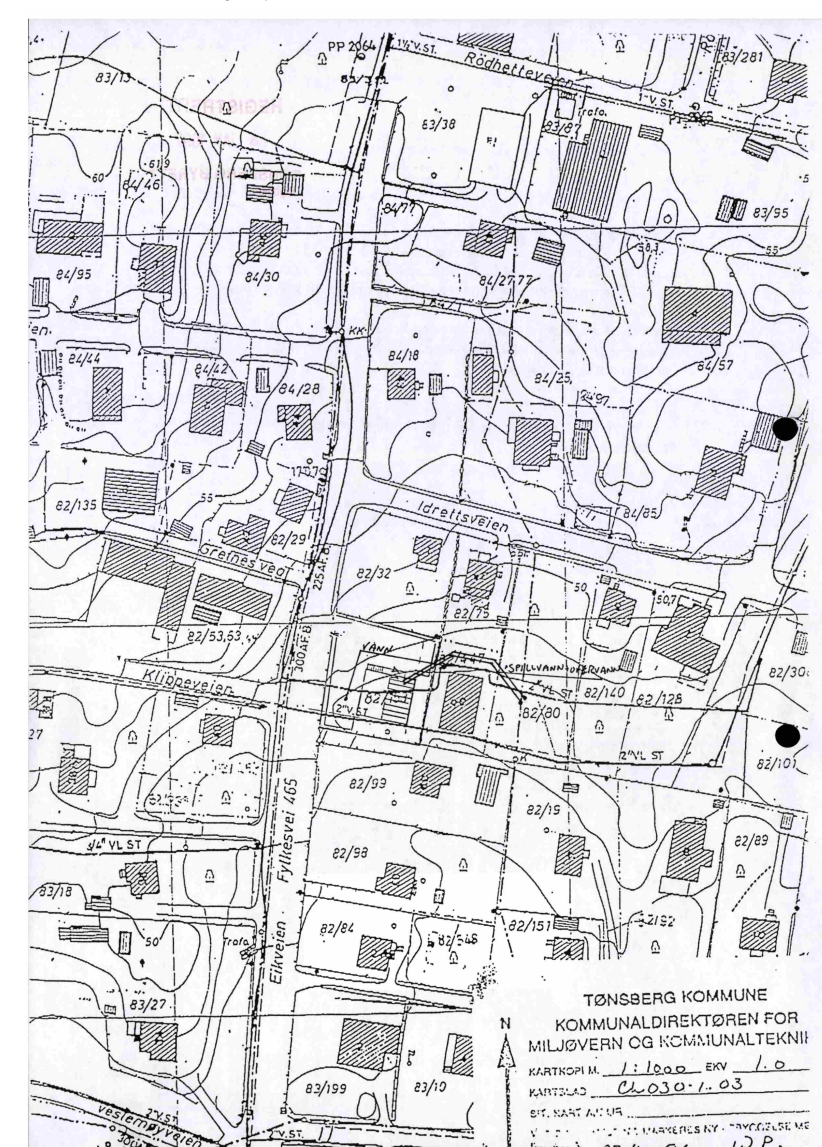
Karin Fon Møyland  
Eier av 82/80  
Karin M. Fon Møyland

Eier av 82/153  
Martha Lønberg

Grete Lund Jahre



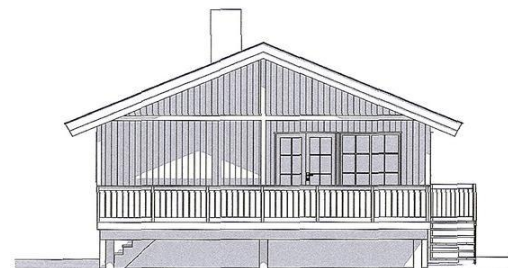
Doknr: 575 Tilgjst: 14.01.1997 Emb: 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







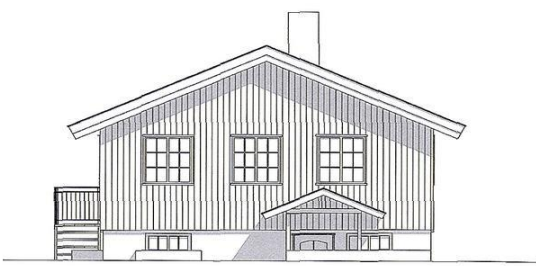
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Sigurd Stokke			
Idrettsveien 3B, 3122 Tjønsberg			
Gnr 82/Bnr 447	Dato	Fase:	
Tjønsberg kommune	19.10.17	Anmeldelsestegning	
Prosjekt nr.:	Type bolig:	Målestokk A3	
9-54	Enebolig	1:100	
Type tegning:	Tegningsnr.:		
Fasader	A40-01		
Inger Holmøy		Tlf. 971 94 126	
Interiørarkitekt MNIL		i.holmoy@online.no	
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 løse eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinopp-heng, lamelgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKS-VIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte 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. FASTMONTERTE 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 leveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.*

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeidlerforbundet

### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningssdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Norstatstat.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

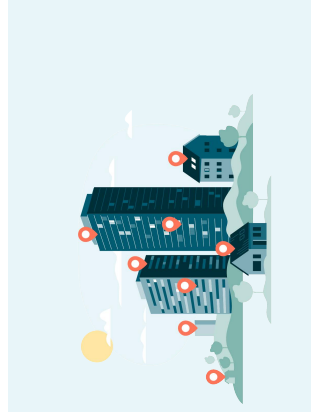
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260157

Bud mottatt: / - kl:

**Adresse:** Idrettsveien 3 B, 3122 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 82, BNR 447 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... skriver

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 22.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)