Ceres vei 6

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Ceres vei 6

30

Beliggenhet

39

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

Ceres vei 6

Prisantydning	4 650 000
Omkostninger	138 740
Totalpris	4 788 740
Bruksareal	148,0 m²
BRA-I	128,0 m²
BRA-E	20,0 m²
TBA	54,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 165 m²
Byggeår	1970

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal
Eiendomsmegler / Partner
+47 464 45 633
bl@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Ceres vei 6

Velkommen til Ceres vei 6, en praktisk og funksjonell planløsning med gode romstørrelser og en fin utnyttelse av arealene. Her er det godt med plass til både familieliv og sosiale sammenkomster, samtidig som rommene byr på flere muligheter for møblering og individuell tilpasning.

Innvendig standard er i hovedsak av eldre dato, og det må påregnes en del oppgraderinger og modernisering. Overflater, innredninger og enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og bruk, og boligen vil være godt tjent med en generell oppgradering.

For den som ønsker å forme sitt eget hjem, ligger det imidlertid et fint potensial her. Boligen har gode kvaliteter og gir nye eiere muligheten til å modernisere i eget tempo og velge løsninger, materialer og uttrykk etter egen smak.

Med oppgraderinger og de rette grepene kan dette bli et svært hyggelig og innbydende hjem.


Du
Jeg
LOVE


Jeg
Du













































Beliggenhet

Ceres vei 6 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde i Tønsberg. Her bor man i rolige og hyggelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til Tønsberg sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud.

Området er godt etablert og byr på en fin blanding av boliger, grønne omgivelser og gode tilbud for både store og små. I nærområdet finnes skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør beliggenheten spesielt praktisk for barnefamilier. Det er også flere lekeplasser i området og lite trafikk i de omkringliggende boliggatene.
Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i kort gangavstand. Dette gir enkel forbindelse mot Tønsberg sentrum og gjør det praktisk å komme seg rundt også uten bil. For pendlere er det også enkelt å komme seg videre til Tønsberg jernbanestasjon og øvrige hovedfartsårer.

For den aktive er det gode muligheter for turer, trening og rekreasjon i nærområdet. Her kan man enkelt kombinere en aktiv hverdag med nærheten til byen. Det er også kort vei til sjøen og fine områder for tur og fritidsaktiviteter.

Tønsberg sentrum ligger lett tilgjengelig og byr på et rikt utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Her finner man også det populære brygge- og havneområdet med restauranter og et yrende folkeliv, særlig i sommerhalvåret.

Beliggenheten i Ceres vei kombinerer på en fin måte rolige og etablerte boligomgivelser med nærheten til sentrum, kollektivtransport, skoler, barnehager, dagligvare og gode rekreasjonsmuligheter – en praktisk og attraktiv beliggenhet for både familier, par og andre som ønsker å bo sentralt i Tønsberg.

Ceres vei 6

Nabolaget Råel - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Vestsolveien Linje 111	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	7 min 0.7 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	6 min 2.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	10 min 3.8 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 4.6 km

«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

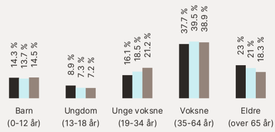
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Regnbuen (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Slagen barnehage (1-6 år) 131 barn	13 min 1.1 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Kilen	15 min

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Tellusveien Fagervik Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Stjerneveien Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
PDL Center Tønsberg	14 min
SPREK Fritid Tønsberg	19 min

Boligmasse



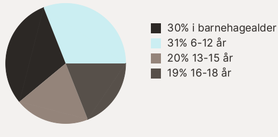
«Sentralt, kort vei til både sentrum og alt annet, rolig, et bra sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

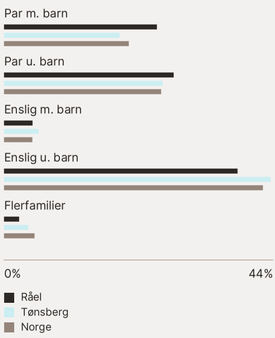
Varer/Tjenester

Olsrød senter	20 min
Boots apotek Olsrød	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



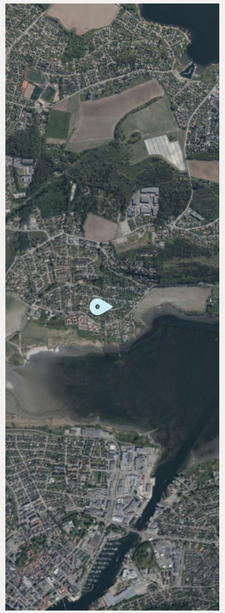
Familiesammensetning

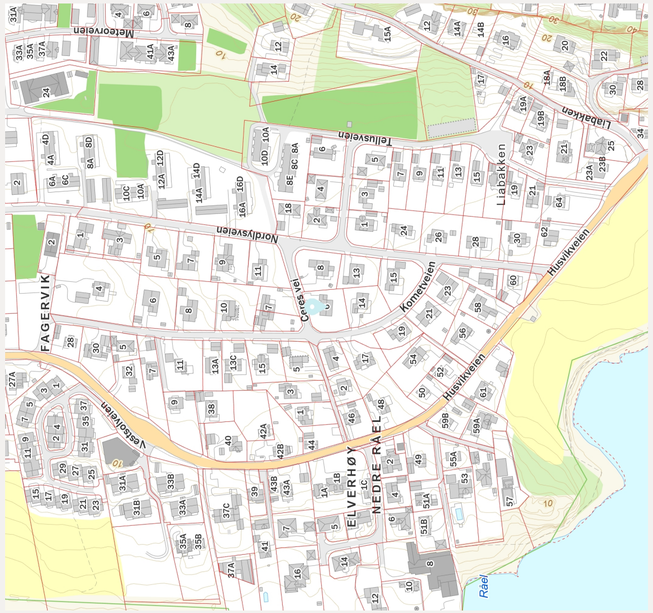


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 utsatte er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

1. etasje med entré, gang, hall med trapp, stue, kjøkken, kontor, bad, soverom og vaskerom.
Loft med hall med trapp, loftstue og soverom (ikke omsøkt og godkjent).

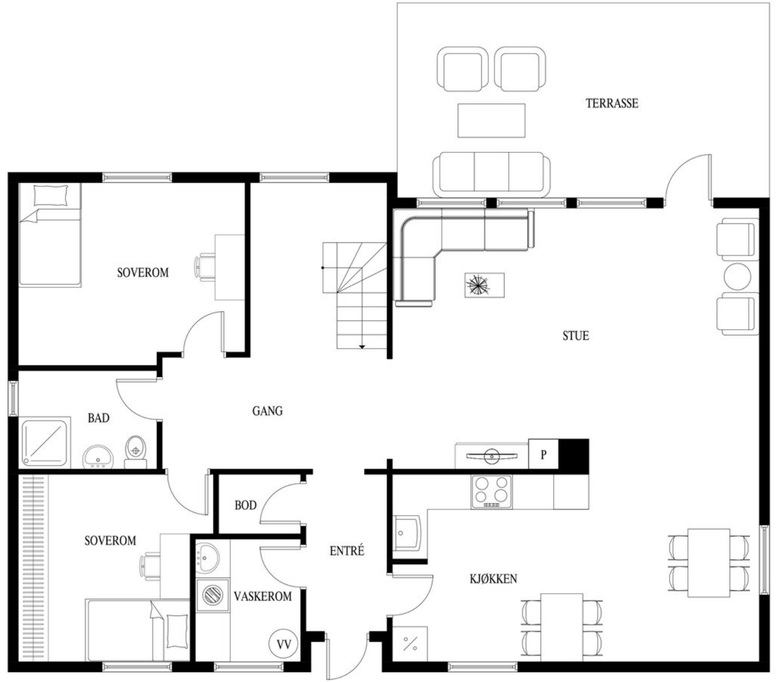
Parkering i garasje.

BRA 148,0 m²

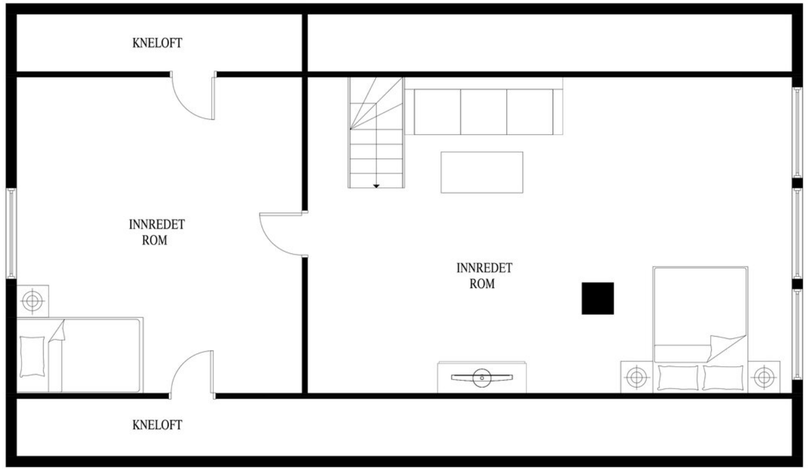
BRA-I 128,0 m²

BRA-E 20,0 m²

TBA 54,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 148,0 m²

- BRA-i: 128,0 m²
- BRA-e: 20,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 54,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 101 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, hall med trapp, stue, kjøkken, kontor, bad, soverom og vaskerom.
BRA-e: 20 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.
TBA: 54 m².

Loft:
BRA-i: 27 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, loftstue og soverom.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig 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 21.09.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. 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 garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte
Eneboligen fra 1970 har sammenbygd garasje og to terrasser. Boligen er vedlikeholdt over tid, blant annet med utskifting av enkelte vinduer. Et mindre parti av takflaten er nedsunket, betongplaten i garasjen har sprekker og lokale brudd, og gulvbelegget på badet har skader som svekker tettheten. Disse forholdene er vurdert til TG3 og krever nærmere oppfølging. Øvrige avvik gjelder blant annet eldre vinduer, takrenner og drenering, i tillegg til lokalt vedlikeholdsbehov på kledning og utvendige overflater.

Utvendig
Boligen har grunnmurer av lettklinkerblokker og støpt bunnplate. Ifølge byggesøknaden er det lagt én rad med 4-tommers dreneringsrør rundt bygningen. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Vinduene har malte trekarmer og i hovedsak tolags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet ut, senest i 2023. Boligen har ytterdør i tre og balkongdør med glassfelt. Ved inngangspartiet er det en trapp av betong. Eiendommen har to terrasser, én mot vest og én mot sør. Terrassen mot sør er utført i betong med skiferheller. Takkonstruksjonen består av A-takstoler. Taket har rupanel med takpapp som undertak og er tekket med betongtakstein. Taket har takrenner, nedløp, pipehatt og luftehatter.

Innvendig
Ifølge byggedokumentasjonen har boligen et isolert tregulv over støpt betongplate.

Etasjeskilleren mellom 1. og 2. etasje er av tre. 1. etasje inneholder entré, gang, hall med trapp, kontor, soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom. Loftet er innredet med loftstue, soverom og hall med trapp. Gulvene har parkett i gang, hall og stue, laminat i flere av de øvrige rommene, teppe på kontoret og vinylfliser på kjøkkenet. Veggene har malte plater, strie og tapet, mens himlingene har malte plater og trepanel. Den innvendige trappen er utført i tre, og dørene har malte trekarmer og slette, malte dørblader. Boligen har peisovn tilknyttet mursteinspipe.

Våtrom
Badet har vinylbelegg på gulvet, malt strietapet på veggene, servant, toalett og dusjkabinett. Vaskerommet har vinylbelegg med oppbrett, malte veggplater, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Kjøkken
Kjøkkenet har malte, profilerte fronter, benkeplater i laminat, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner
Boligen har vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Oppvarming skjer blant annet med luft-til-luft-varmepumpe og peisovn. Det elektriske anlegget har automatsikringer og skrusikringer for hovedsikringen. Jordfeilvern er registrert for deler av anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekking: Taktekkingen har høy alder. I et mindre område er takflaten synlig nedsunket, og taksteinene ligger ujevnt med åpninger mellom enkelte steiner. Området kunne ikke undersøkes ved å gå på taket uten fare for ytterligere skade. Årsaken og tilstanden til lekter og undertak er ikke avklart. TG3 er gitt på grunn av den lokale nedsenkingen og behovet for undersøkelse og utbedring.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Garasje: Betongplaten i garasjen har flere større sprekker og lokale brudd, særlig ved garasjeporten. Skadeomfanget er større enn det som normalt kan forventes som svinnriss. Årsaken er ikke avklart. TG3 er gitt på grunn av skadeomfanget i betongplaten.
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Vinylbelegget har løsnet fra underlaget på gulvet og i oppbrettet langs én vegg. Malt strietapet har løsnet fra veggen og fulgt med oppbrettet. Det er også hull i belegget ved toalettet, rustdannelse i metallsluket og sprekker i dusjkabinettets sokkel. Skadene i belegget gjør at badets tettefunksjon ikke er tilfredsstillende. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv).
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Toalett har vært løst, men limt fast med Tec7.
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: 2002: Oppussing av bad. Rev ut alt, gipset, membran, malt, ny vask, nytt dusjkabinett. Utført av faglært ved Ronald Monge. 2006: Rev opp gulv etter parafinlekkasje og la nytt vinylgulv på vaskerom. Utført av faglært ved Recover. 2012: Malte vegger og skiftet ut skaper, la til en benk på vaskerom. Utført av ufaglært.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Har observert fuktmerker ved luftekanaler på kryploft, men ikke noe råteskader eller lekkasjer.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: 2016: Vinduet i 2. etasje ble byttet ut. Utført av ufaglært. 2024: Byttet ut vindu på soverom i 1. etasje. Utført av ufaglært. 2021: Byttet ytterdør. Utført av ufaglært.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Byttet ut til automatsikringer bortsett fra hovedsikringer. Utført i 2000 av faglært ved Slagen Elektriske.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Byttet avløpsrør til huset og ble koblet opp mot det kommunale rørsystemet.. Utført i 2007 av faglært ved Tønsberg Kommune.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Varmepumpe trenger service og fungerer ikke på nåværende tidspunkt.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Installerte varmepumpe. Utført i 2000 av faglært.
- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser: Er sprekker i gulv i garasjen. Ingen tiltak utført.
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Da loft ble gjort om til soverom (begynnelsen av 90-tallet) så per dags dato er ikke søkt om endring av bruksområde for 2. etasje. Men arbeidet er utført av byggmester.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Det er kvikkleire i området og det har blitt utført flere tester over de siste 10-15 årene uten at det har hatt noen innvirkning på denne tomten.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 29.09.2026.

Tomt
Denne tomten er festet - 1165,00 kvm.

Eiendommen ligger på en romslig, åpen og forholdsvis flat tomt med gode plenarealer rundt boligen. Tomten er meget barnevennlig, med rikelig plass til lek, ballspill og andre aktiviteter, samtidig som det er gode muligheter for å etablere hyggelige ute- og sitteplasser.

De store gressarealene gir et fint utgangspunkt for videre opparbeidelse etter egne ønsker, enten man ønsker lekeapparater, trampoline, kjøkkenhage eller flere sosiale soner. Beplantning og enkelte større trær bidrar til et grønt og hyggelig preg.

Boligens plassering gir gode uterearealer på flere sider av huset, og tomten fremstår som lettstelt og anvendelig – et flott uteområde for både små og store.

Festet tomt
Bortfester: Irene Ek, Anne-Gurie Erlandsen og Benthe Mathiesen
Festeavgift pr. år: 14 992
Festeavgift endret dato:01.01.2021.
Neste regulering av festeavgift: 01.01.2031 (iht. til KPI).

Festekontraktsdato: 31.10.1968
Festekontrakt start dato: 31.10.1968
Festekontrakt utløpsdato: 31.10.2067
Transportgebyr: 1 500

Kontakt advokat Knut H. Strømme dersom det er ønske om å innløse tomten.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften i utgangspunktet blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje, datert 18.03.1971. 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 de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen i 1. etasje samsvarer i hovedsak med tegningene, men er utført speilvendt. Loftet er på tegningene vist med adkomst via luke fra gangen, mens det senere er etablert fast trapp. Loftet er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom på loft ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom og loftstue.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med peisovn i stue samt varmepumpe (denne behøver service og fungerer p.t. ikke).

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 25 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 06.03.2023. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn (mangler 3 trinn opp til skorstein).
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene.

Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 650 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
116 250,00,- (Dokumentavgift)
1 500,00,- (Transportgebyr festekontrakt)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 788 740,- 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. 21 112,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. 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:

TV og internett fra Altibox, utgjør ca. kr. 1 500,- 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. 1 209 849,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 839 395,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

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.

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 ferdigstillelse 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Festekontrakt/bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 27.11.1968, dagboknr. 505509, gjelder: På tomten kan det kun oppføres bolighus. Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er bortfesters uvedkommende, likeså snørydding, vedlikehold av veier, vann, kloakk med mer.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 06.10.1969, dagboknr. 504871, gjelder: GBNR. 154/173 gir GBNR. 154/169 tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 2,5 meter fra felles eiendomsgrense.

Rettighet på eiendommen GBNR. 154/169 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 06.10.1969, dagboknr. 504870, gjelder: GBNR. 154/169 gir GBNR. 154/173 tillatelse til å oppføre bolig med tilbygget garasje i en avstand av 2,5 meter fra felles eiendomsgrense.

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrert stekeovn med plater og oppvaskmaskin.
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Frittstående kjøleskap, hyller på bad, på kontor og i soverom.

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, utover 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,-. Egenerklæringsskjema 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
Eiendomsmeglingsforetak 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 brukslitasje 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 eigedom (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 Jeanette Westgaard og Kenneth Westgaard.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ceres vei 6.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 154, bnr. 173 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260335.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,9 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 105 080,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 900,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tilstandsrapport 16 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 27 795,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 132 875,-.

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 eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato
09.10.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Ceres vei 6, 3113 TØNSBERG

26 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ceres vei 6	Ceres vei 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2009

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.

Siden Juni 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nnf-39

Informasjon om selger

Selger

Westgaard, Kenneth

Selger

Westgaard, Jeanette

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres 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

Beskriv feilen og omfanget

Toalett har vært løst, men limt fast med Tec7.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppussing av Bad

2.1.2 **Årstall**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**

Rev ut alt, gipset, membran, malt, ny vask, nytt dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ronald Monge

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Vaskerom

2.2.2 **Årstall**

2006

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**

Rev opp gulv etter parafin lekkasje og la nytt vinylgulv.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Vaskerom

2.3.2 **Årstall**

2012

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagkjent ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Malte vegger og skiftet ut skaper. Ja til en benk.

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

Beskriv feilen og omfanget
Har observert fukt merker ved luftekanaler på kryploft, men ikke noe riteskader eller lekkasjer

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**
Bytte ut vindu

4.1.2 **Årstall**
2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagkjent ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Vinduet i andre etasje ble byttet ut.

4.2.1 **Navn på arbeid**
Bytte ut vindu

4.2.2 **Årstall**
2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagkjent ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet ut vindu på soverom i første etasje.

4.3.1 **Navn på arbeid**
Bytte ytterdør

4.3.2 **Årstall**
2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagkjent ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet ytterdør.

Kjeller

Side 3

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

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2000

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet ut til automatsikringer bortsett fra hovedsikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Slagen Elektrikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern 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**
Byttet avløpsrør til huset

Side 4

13.1.2 **Årstall**
2007

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ble koblet opp mot det kommunale ruvsystemet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tønsberg Kommune

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Varmepumpe trenger service og fungerer ikke på nåværende tidspunkt.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Varmepumpe

16.1.2 **Årstall**
2000

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installerte varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Uhjemt

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Er sprekker i gulv i gunnjen. Ingen tiltak utført.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted 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.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Da loft ble gjort om til soverom (begynnelsen av 90-tallet) så per dags dato er ikke søkt om endring av bruksområde for andre etasje. Men arbeidet er utført av byggmester.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

26 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Det er kvikkleire i området og det har blitt utført flere tester over de siste 10-15 årene uten at det har hatt noen innvirkning på denne tomten.

Side 6

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

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

Andre opplysninger

31 **Har ufullførte utført arbeid som normalt bør utføres av fagfolk? 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

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 46585080

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kenneth Westgaard	2026-09-26	Jeanette Westgaard	2026-09-26
Identification		Identification	
Kenneth Westgaard		Jeanette Westgaard	

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig
Ceres vei 6, 3113 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 154, bnr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1074 **Referansenummer:** WR4131

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Solheim

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån.
Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspå.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innretter for varig opphold omfattes av minimumskravet, må kravenes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • lekpregede slik som hvelvevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens tooghet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ceres vei 6, 3113 TØNSBERG
Gnr 154 - Brnr 173
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU — IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller unregelmessigheter, 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 som minimum 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

Ceres vei 6, 3113 TØNSBERG
Gnr 154 - Brnr 173
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra 1970 har sammenbygd garasje og to terrasser. Boligen er vedlikeholdt over tid, blant annet med utskifting av enkelte vinduer.
Et mindre parti av takflaten er nedsunket, betongplaten i garasjen har sprekker og lokale brudd, og gulvbelegget på badet har skader som svekker tetthet en.
Disse forholdene er vurdert til TG3 og krever nærmere oppfølging.
Øvrige avvik gjelder blant annet eldre vinduer, takrenner og drenering, i tillegg til lokalt vedlikeholdsbehov på kledning og utvendige overflater.

Eneboligen - Byggeår: 1970

UTVENDIG — Gå til side

Boligen har grunnmurer av lettklinkerblokker og støpt bunnplate. Ifølge byggesøknaden er det lagt en rad med 4-tommers dreneringsrør rundt bygningen. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående bordkledning.
Vinduene har malte trekarmer og i hovedsak tolags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet ut, senest i 2023. Boligen har ytterdør i tre og balkongdør med glassfelt. Ved inngangspartiet er det en trapp av betong. Eiendommen har to terrasser, én mot vest og én mot sør. Terrassen mot sør er utført i betong med skifer heller.
Takkonstruksjonen består av A-takstoler. Taket har rupanel med takpapp som underlak og er tekket med betongtakstein. Taket har takrenner, nedløp, pipehatt og luftehatter.

INNVENDIG — Gå til side

Ifølge byggedokumentasjonen har boligen et isolert treguly over støpt betongplate. Etasjeskilleren mellom 1. og 2. etasje er av tre. Første etasje inneholder entré, gang, hall med trapp, kontor, soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom. Loftet er innredet med loftstue, soverom og hall med trapp.
Gulvene har parkett i gang, hall og stue, laminat i flere av de øvrige rommene, teppe på kontoret og vinylfliser på kjøkkenet. Veggene har malte plater, strie og tapet, mens himlingene har malte plater og trepanel. Den innvendige trappen er utført i tre, og dørene har malte trekarmer og slette, malte dørblader. Boligen har peisovn tilknyttet mursteinspipe.

VÅTROM — Gå til side

Badet har vinylbelegg på gulvet, malt strietapet på veggene, servant, toalett og dusjkabinett. Vaskerommet har vinylbelegg med opphøyet, malte veggplater, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN — Gå til side

Kjøkkenet har malte, profilerte fronter, benkeplater i laminat, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER — Gå til side

Boligen har vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Oppvarming skjer blant annet med luft-til-luft-varmepumpe og peisovn. Det elektriske anlegget har automatsikringer og skrusikringer for hovedsikringen. Jordfeilvern er registrert for deler av anlegget.

Arealer — Gå til side

Forutsetninger og vedlegg — Gå til side

Lovlighet — Gå til side

Enebolig

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

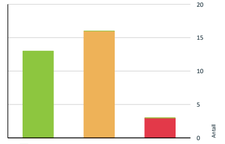
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Planløsningen i 1. etasje samsvarer i hovedsak med tegningene, men er utført speilvendt. Loftet er på tegningene vist med adkomst via luke fra gangen, mens det senere er etablert fast trapp. Loftet er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etablering av trapp og bruksendring av loftet til oppholdsrom er godkjent av kommunen. Forholdet må avklares med kommunen.

Ceres vei 6, 3113 TØNSBERG
Gnr 154 - Brnr 173
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

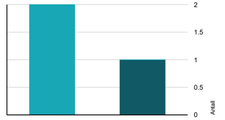
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Vurderingene bygger på befaringen, opplysninger fra eier og dokumentasjonen som var tilgjengelig. Det nedsunkne takpartiet ble vurdert fra tilgjengelige observasjonspunkter, da ferdsel på området kunne medføre ytterligere skade. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonen bak kneveggene. Drenering, fundamentering og massene under bunnplatene ligger skjult og er ikke kontrollert. Hulltaking og fuktmålinger ved våtrommene gjelder kun de undersøkte punktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkekking — Gå til side

Takkekkingen har høy alder. I et mindre område er takflaten synlig nedsunket, og taksteinene ligger ujevnt med åpninger mellom enkelte steiner. Området kunne ikke undersøkes ved å gå på taket uten fare for ytterligere skade. Årsaken og tilstanden til lekter og undertak er ikke avklart. TG3 er gitt på grunn av lokale nedsenkinger og behovet for undersøkelse og utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Garasje — Gå til side

Betongplaten i garasjen har flere større sprekker og lokale brudd, særlig ved garasjeporten. Skadeomfanget er større enn det som normalt kan forventes som normslo. Årsaken er ikke avklart. TG3 er gitt på grunn av skadeomfanget i betongplaten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell — Gå til side

Vinylbelegget har løsnet fra underlaget på gulvet og i oppbrettet langs én vegg. Malt strietapet har løsnet fra veggen og fulgt med oppbrettet. Det er også hull i belegget ved toalettet, rustdannelse i metallsluket og sprekker i dusjkabinettets sokkel. Skadene i belegget gjør at badets tetthetsfunksjon ikke er tilfredsstillende. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side

Det er synlig rustdannelse på pipehatt og luftehatter. Takrenner og nedløp er fra byggeår og har høy alder. TG2 er satt på grunn av rustdannelse og alder.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Ved de pappskuffene som var synlige, var luftespalten ikke intakt.
Luftingen i resten av konstruksjonen kunne ikke kontrolleres, på bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er registrert mindre lokale råteskader i enkelte kledningsbord på fasade mot sør og øst.
Fasadene har mangelfull lufting bak kledningen, utskifting av skadede bord og forbedring av lufting anbefales. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vinduer med 2-lags glass fra 1970 tallet har oppnådd høy alder.
Selv om det ikke er registrert vesentlige skader ved befaring, må det påregnes økt slitasje og gradvis redusert funksjon.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Det er registrert bomlyd under skiferheller på plattingen, noe som tyder på mangelfull heft til underlaget. På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er registrert en vertikal sprekk i betongen på øverste trinn, forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Belegningssteinen foran garasjeporten ligger ujevnt, og enkelte steiner har forskjøvet seg.
TG2 er gitt på grunn av behovet for utbedring.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt en høydeforskjell på 24 mm mellom de kontrollerte punktene i etasjen, og 9 mm over 2 meter ved toppen av trappen. Gulvet har skjevheter og er vurdert til tilstandsgrad 2.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
VannInstallasjonen består av eldre kobberrør uten moderne lekkasjesikring, og det er usikker restlevetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. På bakgrunn av dette vurderes tilstandsgrad 2 som riktig.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon på servicehistorikk settes tilstandsgrad 2.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Beredøren er tilkoblet strøm via støpsel og stikkontakt. På bakgrunn av elektrisk tilkobling og beredørens alder settes TG2.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Dreneringen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Skjult utførelse og funksjon lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, på grunn av alder og levetid gis det tilstandsgrad 2.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmur og fundamentering er av eldre dato og har oppnådd høy alder.
Skjult fundamentering er ikke tilgjengelig for kontroll, tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og usikkerhet knyttet til skjult fundamentering.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Fettfilteret under ventilatormotoren mangler, ventilatoren er vurdert til tilstandsgrad 2.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Vaskerommet har friskluftventil i yttervegg, men mangler tilfredsstillende avtrekksventilasjon. På bakgrunn av mangelfull ventilering settes tilstandsgrad 2.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, undertaket består av takpapp på rupanel.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har høy alder. I et mindre område er takflaten synlig nedsunket, og taksteinene ligger ujevnt med åpninger mellom enkelte steiner. Området kunne ikke undersøkes ved å gå på taket uten fare for ytterligere skade. Årsaken og tilstanden til lekter og undertak er ikke avklart. TG3 er gitt på grunn av den lokale nedsenkingen og behovet for undersøkelse og utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det nedsunkne området må undersøkes og utbedres. Takstein må tas opp, og lekter, takpapp og rupanel kontrolleres og skiftes der det er nødvendig. Taktekkingen er fra 1970, og omlegging av de øvrige takflatene må påregnes på sikt.
Kostnadsanslaget gjelder lokal utbedring, inkludert sikker adkomst og tilbakelegging av takstein. Omlegging av de øvrige takflatene er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:
• Det er synlig rustdannelse på pipehatt og luftehatter. Takrenner og nedløp er fra byggeår og har høy alder. TG2 er satt på grunn av rustdannelse og alder.

Konsekvens/tiltak
• Rustdannelsen kan utvikle seg og føre til lekkasjer fra pipehatt og luftehatter. Delene må kontrolleres og utbedres eller skiftes ved behov. Takrenner og nedløp har begrenset gjenværende brukstid, og utskifting må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består av A-takstoler med isolasjon og pappskuffer.

Tilstandsrapport

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonen bak kneveggene.

Vurdering av avvik:
• Ved de pappskuffene som var synlige, var luftespalten ikke intakt.
Luftingen i resten av konstruksjonen kunne ikke kontrolleres, på bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Luftespalten må undersøkes nærmere og utbedres der den er blokkert eller sammenklemt. Redusert lufting kan gi fuktopphopning i takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk fra byggeår, vindtetting og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre lokale råteskader i enkelte kledningsbord på fasade mot sør og øst.
Fasadene har mangelfull lufting bak kledningen, utskifting av skadede bord og forbedring av lufting anbefales. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut skadde kledningsbord og kontrollere tilstøtende konstruksjon. Overflater bør samtidig overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.
Lufting bak kledningen anbefales forbedret for å redusere risiko for fuktskader over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er utført i malt tre med 2-lags isolerglass.
Boligen har i hovedsak vinduer fra byggeåret, enkelte vinduer er skiftet ut senere, senest i 2023.

Vurdering av avvik:
• Vinduer med 2-lags glass fra 1970 tallet har oppnådd høy alder.
Selv om det ikke er registrert vesentlige skader ved befaring, må det påregnes økt slitasje og gradvis redusert funksjon.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge utskifting som følge av alder og forventet levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedinngangsdøren er utført som malt ytterdør i tre.
Balkongdøren er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass og brystningsfelt i nedre del av dørbladet.
Ytterdørenes alder er ukjent.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse mot sør er utført i støpt betong og skifertliser, terrassesplatting mot vest er utført med impregnert bjelker og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bomlyd under skiferheller på plattingen, noe som tyder på mangelfull heft til underlaget. På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull heft kan føre til at skiferhellene løsner eller sprekker, de aktuelle hellene må derfor følges opp og festes på nytt dersom forholdet utvikler seg.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trappen til inngangspartiet er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en vertikal sprekk i betongen på øverste trinn, forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Sprekken kan utvikle seg over tid. Den må følges med på, og lokal utbedring vurderes dersom den øker eller det oppstår løse partier.



Vertikal sprekk på trapp

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Belegningssteinen foran garasjeporten ligger ujevnt, og enkelte steiner har forskjøvet seg.
TG2 er gitt på grunn av behovet for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Berørt område med belegningsstein må tas opp, underlaget avrettes og steinen legges på nytt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett i gang, hall med trapp og stue, laminat i øvrige rom, teppe på kontoret og vinylfliser på kjøkkenet. Det ble registrert knirk på en liten del av gulvet i stuen i 1. etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har malte plater, plater med strie og tapetserte plater.
Himlingene har malte himlingsplater og trepanel.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Ifølge byggedokumentasjonen har boligen et isolert tregulv over støpt betongplate.
Etasjeskilleren mellom 1. og 2. etasje er av tre. Gulvets nærmere oppbygning mot betongplaten er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en høydeforskjell på 24 mm mellom de kontrollerte punktene i etasjen, og 9 mm over 2 meter ved toppen av trappen. Gulvet har skjevheter og er vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheten kan være merkbar ved bruk. Oppretting kan vurderes ved en eventuell senere oppussing.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen er oppført uten radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på radonforebyggende tiltak eller utførte radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået i boligen er ikke kjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har peisovn tilknyttet mursteinspipe

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Den innvendige trappen er utført i tre, med malte overflater og åpne opptrinn, mens rekkverk og håndløper også er av tre. Overflatene har normal brukspåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, med økt risiko for fall og at barn kan komme gjennom eller sette seg fast i åpningene. For å oppnå dagens sikkerhetsnivå må åpningene reduseres, rekkverket forhøyes og det etableres håndløper langs hele trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte karm-er av tre og slette dørblader med malt overflate fra byggeår.
Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje i form av mindre merker og overflateslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Ifølge eier ble badet utført i 2002, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Badet har vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs veggene, malt strietapet på veggene, servant, toalett og dusjkabinett. Det er registrert metallsluk under dusjkabinettet. Badet har friskluftventil i ytterveggen og ventil for naturlig avtrekk i himlingen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vinylbelegget har løsnet fra underlaget på gulvet og i oppbrettet langs én vegg. Malt strietapet har løsnet fra veggen og fulgt med oppbrettet. Det er også hull i belegget ved toalettet, rustdannelse i metallsluket og sprekker i dusjkabinettets sokkel. Skadene i belegget gjør at badets tettefunksjon ikke er tilfredsstillende. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Skadene i belegget gir risiko for fuktskader. Badet må bygges opp på nytt med nytt sluk og sammenhengende tettesjikt på gulv og vegger i våtsonene.

Kostnadsestimatet gjelder full rehabilitering av badet med løsninger utført etter gjeldende krav. Endelig kostnad avhenger av forhold som avdekkes ved riving.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier ble vaskerommet renovert i 2006, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.
Vaskerommet har vinylbelegg med oppbrett på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ifølge eier ble vaskerommet renovert i 2006, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen bygger på observasjoner og undersøkelser ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fuktsikkerhet.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone i henhold til gjeldende krav.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt plater og malte overflater i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn på vegg som oppvarmingskilde.
Gulvet har i hovedsak fall mot sluket, høydeforskjellen fra gulvet ved døren til toppen av slukristen er målt til 20 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og sluk av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, innredning med benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftventil i yttervegg og naturlig ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har friskluftventil i yttervegg, men mangler tilfredsstillende avtrekksventilasjon. På bakgrunn av mangelfull ventilering settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt avtrekk kan medføre høy luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med avkast til det fri for å bedre ventilasjonen av vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Vurdering av avvik:
• Fettfilteret under ventilatormotoren mangler, ventilatoren er vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Uten filter kan fett samle seg i ventilatoren og avtrekkskanalen.
Et filter som passer ventilatoren, må monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør.
Stoppekran er lokalisert under vasken på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør uten moderne lekkasjesikring, og det er usikker restlevetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
På bakgrunn av dette vurderes tilstandsgrad 2 som riktig.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for lekkasjer som følge av alder og slitasje. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men utskifting må påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med fremtidig oppgradering. Installasjonen bør holdes under jevnlig observasjon. Lekkasjesikring kan vurderes for å begrense eventuelle følgeskader.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og naturlig lufting i himling på bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på yttervegg og innedelen i stuen.
Alderen på varmepumpen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon på servicehistorikk settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpens tilstand og gjenværende brukstid er usikker. Service og funksjonskontroll anbefales dersom dette ikke er utført nylig. Utskifting kan bli nødvendig ved redusert effekt eller funksjonssvikt.

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters bereder installert på vaskerommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Beredereren er tilkoblet strøm via støpsel og stikkontakt. På bakgrunn av elektrisk tilkobling og beredrens alder settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fordelt via sikringsskap med automatsikringer, samt skrusikringer for hovedsikring.
Det er registrert jordfeilvern for deler av anlegget.

Gjennomgangen er begrenset til innhentede opplysninger, fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll eller kontrollmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det elektriske anlegget har en kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer. Det er registrert jordfeilvern for deler av anlegget. I sikringsskapet er det åpne partier rundt vernene, med synlige ledninger bak. Det er ikke avklart om berøringsbeskyttelsen er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Sikringsskapet må undersøkes av registrert elektrovirksomhet, som må vurdere kapslingen og utføre nødvendige tiltak.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat. Brannteknisk utstyr er visuelt kontrollert med hensyn til tilstedeværelse og plassering. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert utover dette.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge byggesøknaden fra byggeår så består grunnen av grus/sand og leire.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse

Boligen har støpt plate av betong og det er ifølge byggesøknaden etablert en rad med 4" dreneringsrør rundt bygningen. Dreneringen er skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres direkte.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Skjult utførelse og funksjon lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, på grunn av alder og levetid gis det tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringen er eldre og kan ha redusert funksjon. Følg med på tegn til fuktpåvirkning langs grunnmuren og i gulvkonstruksjonen.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker og støpt bunnplate.

Vurdering av avvik:
• Grunnmur og fundamentering er av eldre dato og har oppnådd høy alder.
Skjult fundamentering er ikke tilgjengelig for kontroll, tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og usikkerhet knyttet til skjult fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Eldre grunnmur og fundamentering kan være utsatt for aldersrelaterte bevegelser og skader. Det anbefales jevnlig observasjon med hensyn til utvikling av sprekker eller andre tegn til bevegelser.



TG 3 **Grunnmur og fundamenter - Garasje**

Beskrivelse

Garasjen har støpt betongplate på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Betongplaten i garasjen har flere større sprekker og lokale brudd, særlig ved garasjeporten. Skadeomfanget er større enn det som normalt kan forventes som svinnriss. Årsaken er ikke avklart. TG3 er gitt på grunn av skadeomfanget i betongplaten.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til sprekkene og bruddene må undersøkes nærmere før utbedringsmetode fastsettes. Lokal reparasjon eller utskifting av deler av betongplaten kan bli nødvendig.

Anslaget omfatter nærmere undersøkelser og lokal utbedring av betongplaten. Endelig tiltak og kostnad må fastsettes når årsaken og skadeomfanget er undersøkt. Eventuell utbedring av underliggende masser eller fundamentering er ikke medregnet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og består av innkjørsel med belegningsstein, gressarealer, og terrasser av tre og skifer. Terrenget fremstår som jevnt uten vesentlige høydeforskjeller rundt bygningen. Det er ikke registrert forhold ved terrenget som avviker fra normal funksjon på befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som følger av dagens krav til personsikkerhet. Åpningene mellom de stående spilene i rekkverket er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper langs deler av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, med økt risiko for fall og at barn kan komme gjennom eller sette seg fast i åpningene. For å oppnå dagens sikkerhetsnivå må åpningene reduseres, rekkverket forhøyes og det etableres håndløper langs hele trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Caption: Illustrer gangsonen i felles gangsone/trapp av ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	27			27		27	54
Etasje	101	20		121	54		121
SUM	**128**	**20**			**54**	**27**	**175**
SUM BRA	**148**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, hall m/trapp		
Etasje	Entré, gang, hall m/trapp, kontor, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom	Garasje	

Kommentar

Loft - 27,4 m2 BRA-i, 26,9 m2 ALH

1 Etasje - 101,1 m2 BRA-i

Garasje - 20,5 m2 BRA-e

Terrasse vest - 23,3 m2 TBA

Terrrasse sør - 30,7 m2 TBA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Planløsningen i 1. etasje samsvarer i hovedsak med tegningene, men er utført speilvendt. Loftet er på tegningene vist med adkomst via luke fra gangen, mens det senere er etablert fast trapp. Loftet er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etablering av trapp og bruksendring av loftet til oppholdsrom er godkjent av kommunen. Forholdet må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	154	173		0	1165.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ceres vei 6

Hjemmelshaver

Erlandsen Anne-Gurie, Mathiesen Benthe, Ek Irene, Westgaard Jeanette, Westgaard Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Råel, øst for Tønsberg sentrum. Området har kort vei til skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud ved Olsrød og Kilen. Det er gode bussforbindelser, fine tur- og rekreasjonsområder og kort avstand til sjøen. Tønsberg sentrum ligger få minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningseier i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggearbeid ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjoner åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Rapporten er ikke en vurdering av sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannetekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer(forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

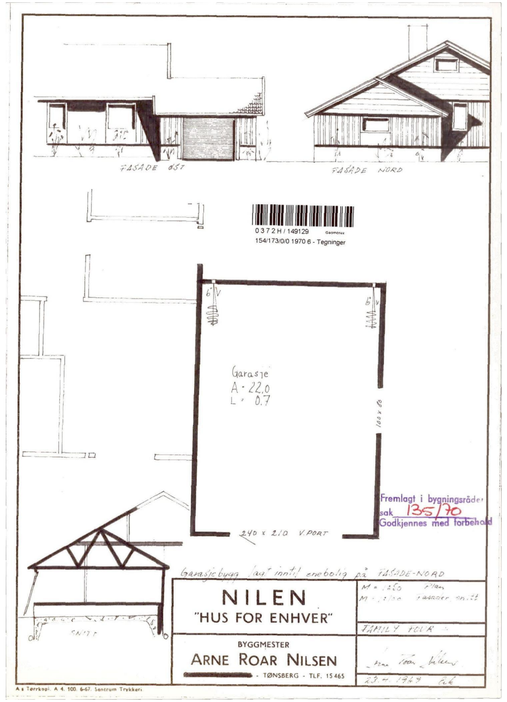
Areal

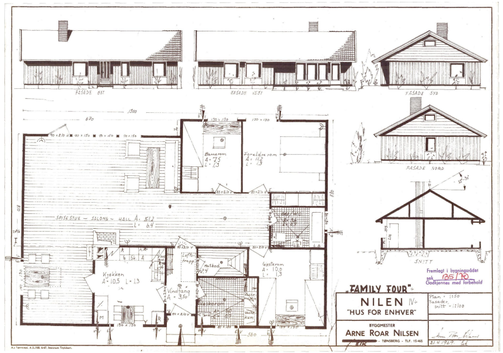
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Opsgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppsmått og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*





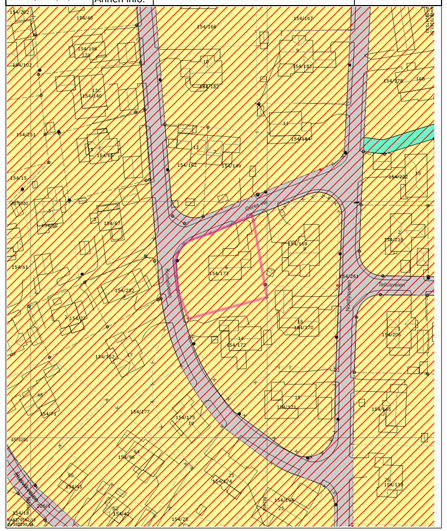
Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 154	Bnr: 173	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ceres vei 6 3113 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

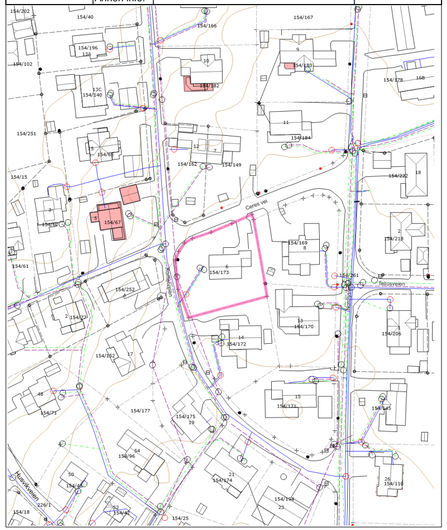
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Ras- og skredfare
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Veg - Nåværende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 154	Bnr: 173	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ceres vei 6 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



15.09.2026 12:10:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

15.09.2026 12:10:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

SEM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET
Sentralbord 14 080
Tønsberg

Tønsberg, den 18. mars 1971

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	154/173
Sak nr.	135/70

Arbeidssted	Komstveien, Fagervik
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig m/garasje
Byggherre	Gunnar Johansen
Byggemelder	Gunnar Johansen
Ansvarshavende	Arne Roar Nilsen

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 tillatelse 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:

Utvendig puss av grunnmur er ikke utført på grunn av årstiden.

0372C/149124
154/173/0/0 1970 1 - Ferdigattest

Kjell Lier
Bygningssjef

G. Horntvedt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/505509/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 14:25
Side 1 av 2

Stempel kr 18,- 27/11-68 av Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 5509
27. NOV. 1968
Jarlsberg sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT:

Mellom undertegnede Ove Næss, f. 22.8.1933 (hereafter kalt festeren) og Alv Mathiesen, f. 8. juni 1927 og Oldemar Mathiesen, f. 24. august 1930 (nedenfor kalt bortfesterne) er det inngått slik kontrakt:

1. Alv og Oldemar Mathiesen bortfester herved til Ove Næss tomten gnr. 154, bnr. 173 i Sem herred. Tomten er ved kart- og oppmålingsforretning- samt skyldedelingsforretning tinglyst 26/9 1968 utskilt fra bnr. 16 og har et areal av 11.56.6 m2. Festetiden er 99 år regnet fra denne kontrakts underskrift.
2. Tomten er besiktiget og godtatt av festeren. På tomten kan kun oppføres et bolighus.
3. For leie av tomten betaler festeren en årlig festeavgift stor kr. 693.96 som tilsvarer 5% pr. år av tomtens verdi, regnet efter en grunnpris av kr. 12.- pr. m2. Avgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet for et år ad gangen, første gang til bortfesterne ved nærværende kontrakts underskrift og senere hvert år på samme dag. Efter forfall beregnes 6% renter pr. år. Festeavgiftens størrelse kan gjensidig kreves regulert hvert 10. år, overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket. Tiårsfristen regnes fra denne kontrakts underskrift.
   Blir ikke partene enige om festeavgiftens størrelse ved reguleringen, avgjøres dette spørsmål ved voldgift ved en nevnd på tre personer hvorav hver av partene oppnevner en representant og sorenskriveren i Jarlsberg den tredje. Voldgiftsnevndens avgjørelse er endelig.
4. Bortfesterne plikter imidlertid å vike prioritet til fordel for pantelån innenfor rammen av 60% av verdien av bygningene på tomten, efter offentlig takst eller annen takst som godkjennes av grunneieren.
5. Tomten garanteres fri for pengeheftelser.
6. Såfremt festeavgiften ikke er betalt i rett tid er bortfesterne berettiget til å avholde tvangsauksjon over festeretten og bebyggelsen på tomten, uten søksmål og dom, til dekning av forfallen avgift. Forsåvidt det ved tvangsauksjon ikke blir dekning for skyldig festeavgift har bortfesterne adgang til å anse festekontrakten som bortfalt, således at bebyggelsen kan kreves fjernet og festeforholdet bragt til opphør med 6 - seks - måneders skriftlig varsel til festeren.
7. Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er bortfesterne uvedkommende, likeså snørydding, vedlikehold av veier, vann,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/505509/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 14:25

- 2 -

kloakk m.v.

8. Festeren er kjent med de servitutter som Sem bygningsråd har gjort gjeldende for det aktuelle reguleringsområde.
9. Festeren er berettiget til å overdra festeretten efter denne kontrakt til andre, når dette skjer i forbindelse med salg av bebyggelsen på tomten.
10. Alle med festet forbundne omkostninger bæres av festeren.
11. Denne kontrakt er utstedt og undertegnet i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett, mens det tredje blir beroende hos h.r.advokat Arne Hillestad ved hvem oppgjør skal finne sted.

Tønsberg, den 31. oktober 1968.

Som bortfestere: Som fester:

Alv Berg Mathiesen (sign.) Ove Næss (sign.)

Oldemar J. Berg Mathiesen (sign.)

At bortfesterne er over 21 år og egenhendig har undertegnet i mitt nærvær attesteres:

Arne Hillestad (sign.)

Arne Hillestad
h.r.adv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/504871/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 14:25

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4871
- 6. OKT. 1969

Sem kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr nr. 154 br. nr. 173 i Sem kommune,
gir herved nabo _____ eier av gr. nr. 154
br. nr. 169 tillatelse til å oppføre garasje
i en avstand av 2,50 meter fra felles eiendomsgrense

Tønsberg, den 6 / 10 19 69.

Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/504870/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 14:25

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4870
- 6. OKT. 1969

Sem kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr nr. 154 br. nr. 169 i Sem kommune,
gir herved nabo Roald Lie eier av gr. nr. 154
br. nr. 173 tillatelse til å oppføre bolig m/tilbygget garasje
i en avstand av 2,50 meter fra felles eiendomsgrense

Tønsberg, den 6 / 10 19 69.

IDÉ-BYGG
ARKITEKTLAG

Roald Lie Kjell Tveten
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 fritids-boligen din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring 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 boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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 Eiendomsmeglerforbund 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 forbrukerkjøpere. 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. Kjøpere 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 kjøpere 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

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges 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.
- Lese 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 bygningskyndige – 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!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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 ettersisolere 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler 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 bygningssakkyndige 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.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel 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 Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For 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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet over for kort tid til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngått 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260335
Adresse: Ceres vei 6, 3113 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 154, BNR 173 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 budgivningen 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)

www.partners.no