Golfbaneveien 39

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Golfbaneveien 39

32

Beliggenhet

42

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter

Golfbaneveien 39

Prisantydning	7 990 000
Omkostninger	223 830
Totalpris	8 213 830

Bruksareal	331,0 m²
BRA-I	269,0 m²
BRA-E	62,0 m²
TBA	94,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 348 m²
Byggeår	1986

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Golfbaneveien 39

Velkommen til Golfbaneveien 39, en stor og særegen enebolig med hybel og innredet anneks, beliggende i naturskjønne og grønne omgivelser rett ved Vestfold Golfklubb. En svært attraktiv eiendom for deg som ønsker god plass, spennende arkitektur og umiddelbar nærhet til både golf og natur.

Boligen er innholdsrik og byr på flere gode oppholdsrom, samtidig som hybelen gir fleksible bruksmuligheter og kan egne seg godt for eksempelvis utleie, ungdomsavdeling eller gjester. I tillegg kommer et innredet anneks som gir ytterligere disponibelt areal og flere muligheter for den nye eieren. Dette gir potensial for attraktive leieinntekter, enten gjennom ordinær langtidsutleie eller korttidsutleie via eksempelvis Airbnb.

Eiendommen har en frodig og innholdsrik hage hvor opparbeidede arealer kombineres på en flott måte med naturtomt og etablert vegetasjon. Store trær, variert beplantning og naturfjell skaper en lun og privat atmosfære.

Rundt boligen er det flere store terrasse- og utearealer med gode solforhold og god plass til både spisegrupper, loungemøbler og hyggelige sosiale sammenkomster.

Eiendommen grenser mot naturen og byr på herlige turmuligheter nærmest rett utenfor døren. For golfentusiasten er beliggenheten spesielt attraktiv, med kun få meter til Vestfold Golfklubbs 27-hulls bane.

Boligen har dobbelgarasje, i tillegg til en romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter for flere biler. Her får man en sjelden kombinasjon av god plass, flotte uteområder, naturnær beliggenhet og umiddelbar nærhet til et av områdets attraktive golfanlegg.

Vel møtt!!

































































Beliggenhet

Golfbaneveien 38 har en særdeles attraktiv og naturnær beliggenhet, med Vestfold Golfklubbs flotte 27-hulls golfbane nærmest som nærmeste nabo. Her bor man i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til servicetilbud og sentrale områder på Vear, Tønsberg og omegn.

For golfentusiasten er beliggenheten vanskelig å slå. Vestfold Golfklubb ligger kun få meter fra eiendommen og byr på et flott golfanlegg med 27 hull, treningsområder og klubbhus. Nærheten gjør det enkelt å ta en runde golf eller benytte treningsfasilitetene uten behov for bil.

Eiendommen grenser samtidig mot store natur- og skogsområder med flotte muligheter for turer, trening og rekreasjon gjennom hele året. Her kan man gå eller løpe rett ut i naturen fra boligen, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for den aktive familien og for de som setter pris på friluftsliv.
Området oppleves landlig, grønt og tilbaketrukket, med lite gjennomgangstrafikk og en behagelig avstand til mer tettbebygde områder. Samtidig er det enkel adkomst med bil til Tønsberg sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester.

Dette er kort sagt en sjelden kombinasjon av golf, natur og fredelige omgivelser, samtidig som man har byens fasiliteter innen komfortabel rekkevidde.

Golfbaneveien 39

Nabolaget Vearåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Golfbanen Vear Linje 129, 130, N130	8 min 0.7 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	19 min 1.8 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	18 min 1.7 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	6 min 3.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 8 km

«Et rolig og behagelig nabolag, med kort vei til alle fasiliteter som feks. skole, skog og utmark, golfbane, butikker, flyplass og by. Veldig fint for barnefamilier.»

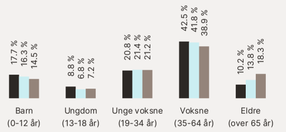
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vearåsen	1 345	500
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ekely barnehage (1-6 år) 92 barn	22 min 1.9 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-6 år) 48 barn	21 min 1.9 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 118 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km
Joker Melsomvik Søndagsåpent	5 min 3.3 km

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

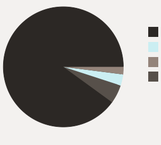
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Vestfold Golfklubb 18-hull	5 min 0.4 km
Vear idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min 1.4 km
Sporty24 Vear	6 min
Sporty24 Stokke	10 min

Boligmasse



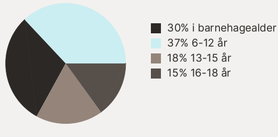
«Grei beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent

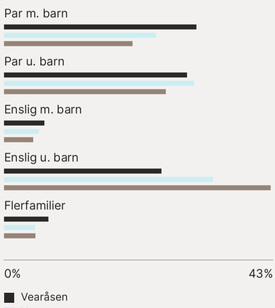
Varer/Tjenester

Stokke Senter	10 min
Vitusapotek Vear	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



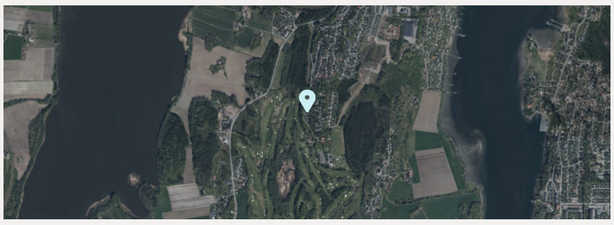
Familiesammensetning

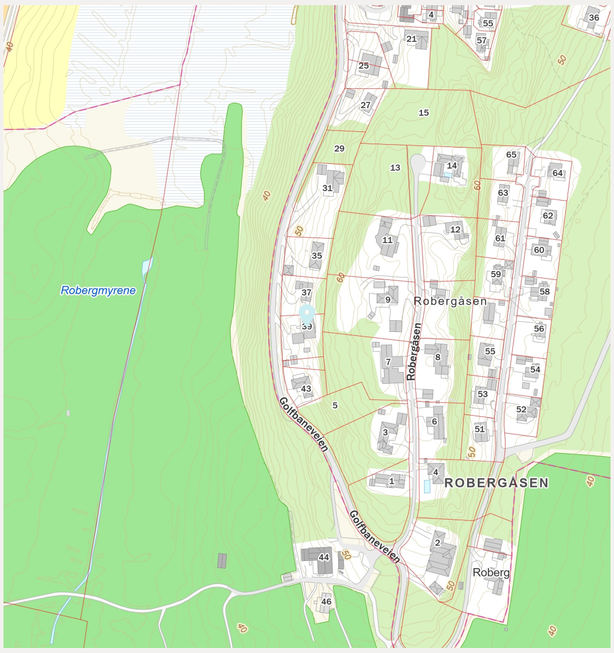


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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





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





Innhold

Sokkel med hall, gang, soverom, bod, vindfang.
Hybel med bad, stue, soverom, kjøkken og entré.(innredning av hybel er ikke omsøkt og godkjent).

1. etasje med hall med trapp, stue, spisestue, kjøkken, spiskammers, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje med loftstue.

Dobbel garasje
Anneks (loft over garasjen) er innredet med vindfang, bod, stue/kjøkken, soverom og bad (stue/kjøkken er ikke omsøkt og godkjent).

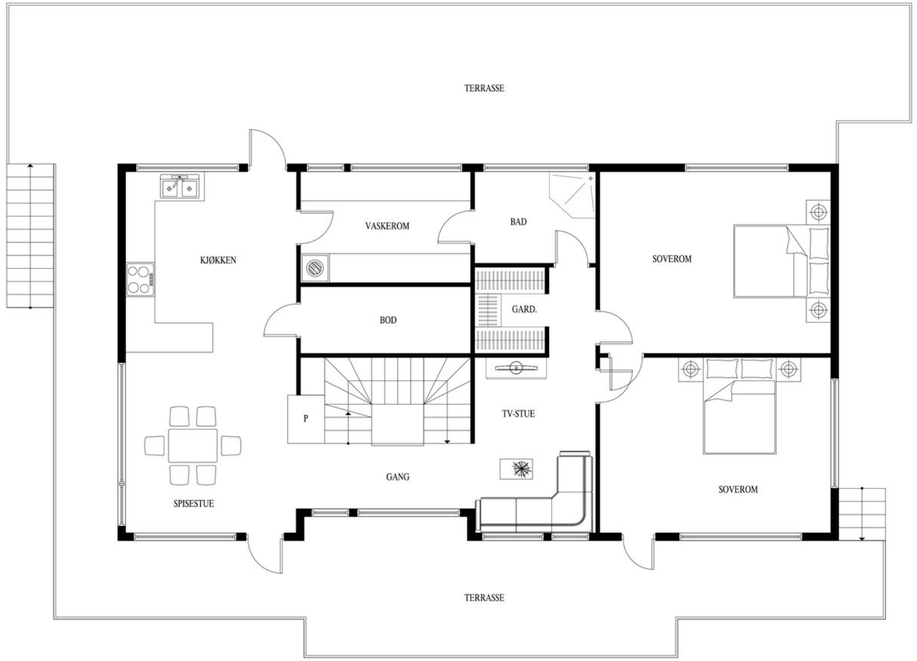
Egen utvendig sportsbod, samt en bod som deles med naboen.

BRA 331,0 m²

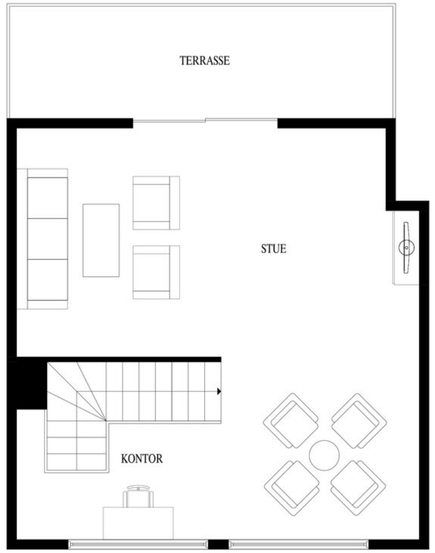
BRA-I 269,0 m²

BRA-E 62,0 m²

TBA 94,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 331,0 m²

- BRA-i: 269,0 m²
- BRA-e: 62,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 94,0 m²

Sokkel:
BRA-i: 95 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, gang, soverom, bod, vindfang - hybel, bad - hybel, stue - hybel, soverom - hybel og kjøkken - hybel.

1. etasje:
BRA-i: 101 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, stue, spisestue, kjøkken, spiskammers, 2 soverom, bad og vaskerom.
TBA: 83 m².

2. etasje:
BRA-i: 39 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Loftstue.
TBA: 11m².

Garasje:
BRA-i: 34 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, bod, stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 46 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

Boder:
BRA-e: 9 og 7 m².

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 28.07.2026, 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.

Byggemåte
Boligen er fra 1986 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold sett i forhold til alder. De mest vesentlige avvikene er knyttet til rom under terreng og bad i 1. etasje. I rom under terreng er det registrert forhøyede fuktverdier i påforede vegger mot terreng. Forholdet viser fuktpåvirkning i konstruksjonen, og årsaken må undersøkes nærmere for å avklare behovet for tiltak. Badet i 1. etasje er fra byggeår og har overskredet normal forventet brukstid. Det er registrert flere avvik knyttet til overflater, fallforhold, tettesjikt og sluk, og rehabilitering av våtrommet må påregnes. For øvrig er det registrert avvik som i hovedsak er knyttet til alder, normal slitasje og behov for vedlikehold og fremtidige utskiftinger. Boligen har samtidig gjennomgått flere oppgraderinger og fremstår samlet sett som jevnlig vedlikeholdt, med flere funksjonelle og oppgraderte løsninger.

Utvendig
Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utvendig overflate og støpt betongdekke. Deler av boligen har kjeller under terreng. Utvendig fuktsikring og drenering er etablert langs grunnmur mot terreng.

Ytterveggene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein, med undertak av sutakplater og tilhørende renner, nedløp og beslag. Boligen har vinduer og ytterdører av varierende alder og utførelse. Det er etablert flere uteplasser i form av balkonger, verandaer og terrasser, samt utvendige trapper og forstøtningsmurer på eiendommen.

Innvendig
Innvendig er boligen oppført med betonggulv mot grunnen i underetasjen og etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene. Underetasjen har rom som ligger helt eller delvis under terreng, med grunnmur og innvendig påforede og kledde vegger. Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggoverflater består av malte plater, tapet, trepanel og pussede/malte murflater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater og trepanel. Boligen har mursteinspipe med tilknyttet ildsted. Innvendig er det trapper mellom etasjene og malte/profilerte innerdører.

Våtrom
Boligen har bad i 1. etasje, bad i hybeldel i kjeller og vaskerom i 1. etasje. Badet i 1. etasje har i hovedsak utførelse fra byggeår. Badet i hybelen er fra 2011 og har flislagte gulv og vegger. Vaskerommet har malt trepanel på vegger og i himling, og gulvet med sluk, tettesjikt og fliser ble fornyet i 2024.

Kjøkken
Boligen har kjøkken i 1. etasje og kjøkken i hybeldelen i kjeller. Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2011 og har slette malte fronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet i hybeldelen er fra 2024 og har profilerte malte fronter, laminat benkeplater og opplegg for hvitevarer. Begge kjøkken har ventilator med avtrekk ført gjennom yttervegg, samt vannstoppersystem. Kjøkkenet i hybeldelen har også komfyrvakt.

Tekniske installasjoner
Boligen har vanninstallasjoner bestående av eldre og nyere kobberrør og avløpsrør av plast. Det er etablert vannstoppersystem ved begge kjøkkeninnredningene. Boligen har ventilasjonsløsninger med naturlig og mekanisk avtrekk, varmtvannsbereder og elektrisk anlegg. Oppvarming skjer med elektrisitet, varmepumpe og ildsted.

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

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk i påforingsvegger mot terreng. Målt trefuktighet var inntil 25 %, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Ved slike fuktnivåer foreligger økt risiko for utvikling av råte- og soppskader dersom forholdet vedvarer. Forholdet er registrert i nedre del av soveromsvegg mot terreng. På bakgrunn av den dokumenterte fuktpåvirkningen settes tilstandsgrad 3.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell: Våtrommet er fra byggeår 1986 og har overskredet normal forventet brukstid for flere av de bygningsmessige komponentene. På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes våtrommet å ha funksjonssvikt og det settes tilstandsgrad 3.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser og flisfuger. Flere fliser har bom-/hul lyd og mangelfull heft til underlaget. Det er også registrert mangelfulle silikonfuger i overganger.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Type og utførelse av vanntett sjikt på gulv og vegger er ukjent. Sluket er av eldre dato, og utførelse og tilstand på overgang mellom sluk og tettesjikt er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsningens utførelse eller tilstand. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, alder og ukjent utførelse settes tilstandsgrad 3.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Sanitærutstyr og innredning.

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

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Lekkasje vaskerom. Utbedret gjennom IF Forsikring. Nytt sluk og membran 2024.
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Nytt sluk i 2024. Utbedret gjennom IF Forsikring. Membran og fliser gjennom Murmester Tor Michelsen AS i Sandefjord.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Byttet innmat i sikringsskap samt nye kurser i leilighet. Utført i 2024 av faglært ved E-verket Elektroinstallasjon AS.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Bygd hybel med bror som er tømrer. Rørleggerarbeid Aske rør AS (faglært). Utført i 2025 av ufaglært (satt opp lettvegg).

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 11.08.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1348,00 kvm.

Bygning/redskapsbod mot sør-øst ligger i eiendomsgrensen og deles med nabo i Golfbaneveien 43.

Eiendommen har en stor, frodig og spennende opparbeidet tomt hvor velstelte hagearealer kombineres på en flott måte med naturlig vegetasjon og naturtomt. Hagen byr på rik og variert beplantning med blomster, busker og større trær som skaper en grønn, lun og skjermet atmosfære.

Rundt boligen er det etablert flere romslige terrasse- og utearealer som gir gode muligheter til å finne en hyggelig plass gjennom dagen. Her er det god plass til både spisegrupper, loungemøbler og andre utemøbler, og uteområdene byr på gode solforhold.

Natursteinsmurer, naturlige fjellpartier og gjennomtenkt beplantning gir tomten et særpreget og harmonisk uttrykk. Overgangen mellom de opparbeidede hagearealene og den mer naturlige delen av tomten er fint ivaretatt og understreker eiendommens naturnære karakter. Resultatet er et variert og stemningsfullt uteområde med flere hyggelige soner for både avslapning og sosialt samvær.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 07.07.1986. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra disse, ved endringer i rominndeling og bruk av rom i etasjene. Avvikene gjelder blant annet rom som er tatt i bruk til annet formål enn det som fremgår av godkjente tegninger.

Etablering av hybel og stue/kjøkken over garasje er ikke omsøkt og godkjent hos 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 oppholdsrom. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Adgang til utleie
Boligen er innredet med hybel integrert i boligen, samt innredet loft over garasjen. Pt er ingen av de leid ut på heltid, kun via Airbnb. Disse er ikke registrert som egne enheter i kommunen.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med peisovn, varmepumpe, varmekabler og panelovner.

Energikarakter: E
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 28.05.2024. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 7 990 000,-

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

199 750,00,- (Dokumentavgift)
22 990,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

8 213 830,- 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. 21 512,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber/Altibox, utgjør ca. kr. 1 626,- 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. 1 692 209,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 768 837,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 6446307.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Vearåsen I", vedtatt 16.06.1980 med planID 01038. Eiendommen omfattes også av plan "Robergåsen", vedtatt 16.05.1969 med planID 01017. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. 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 har adkomst fra privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Vilkår i kjøpekontrakt/Bestemmelse om adkomst, tinglyst 29.01.1976, dagboknr. 500611, gjelder: Bestemmelse fra 1975 om vann- og kloakkledning (forpliktet til å være med på utgifter forbundet med vann og kloakk, samt betaling av andel ved utvidelse eller forbedring av anlegget).

Rettighet på eiendommen GBNR. 406/1/1: Bestemmelse om veg, tinglyst 17.11.1980, dagboknr. 9000028, gjelder: Vestfold Golfklubb, som leier av GBNR. 406/1 gir GBNR. 206/18, 21, 22 og 23 rett til å benytte den eksisterende vei som adkomst til/fra eiendommene til/fra riksvei mot å være ansvarlig for vedlikeholdet av veien på samme vilkår som øvrige rettighetshavere.

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

Eiendommen overdras 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.

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 konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og micro.

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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast 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 Per Gunnar Berglund og Stina Lunde.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Golfbaneveien 39.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 206, bnr. 18 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260255.

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

Provisjon 0,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 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. 111 170,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 495,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 122 665,-.

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
29.10.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Golfbaneveien 39, 3173 VEAR

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Golfbaneveien 39	Golfbaneveien 39	

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?

15.12. 2020

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.

Bodd her siden 15.12.20

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 6446307

Informasjon om selger

Selger

Berglund, Per Gunnar

Selger

Lunde, Stina

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

Lekasje vaskerom. Utbedret gjennom IF forsikring. Nytt sluk og membran 2024

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Nytt sluk gjennom IF forsikring. Membran og fliser gjennom Murmester Tor Michelsen AS i Sandefjord

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murmester Tor Michelsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

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**
2024

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet innmat i sikringsskap samt nye kurser i leilighet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
E-VERKET ELEKTROINSTALLASJON A

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

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

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Søpp 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, søpp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, søpp 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

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

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bygd Hybel med bror som er tømrer. Rørleggerarbeid Aske rør AS

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aske Rør AS

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

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt opp bærvegg.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

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

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

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

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 26678445

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stina Lunde	**2026-07-02**	**Per Gunnar Berglund**	**2026-07-02**
Identification		Identification	
Stina Lunde		Per Gunnar Berglund	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Golfbaneveien 39, 3173 VEAR
TØNSBERG kommune
gnr. 206, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1056 **Referansenummer:** TG8050

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

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

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

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

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 byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være 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, tettesjikt 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 innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (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.

Golfbaneveien 39, 3173 VEAR
Gnr 206 - Bnr 18
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 uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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

Golfbaneveien 39, 3173 VEAR
Gnr 206 - Bnr 18
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1986 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold sett i forhold til alder.
De mest vesentlige avvikene er knyttet til rom under terreng og bad i 1. etasje. I rom under terreng er det registrert forhøyede fuktverdier i påførende vegger mot terreng.
Forholdet viser fuktpåvirkning i konstruksjonen, og årsaken må undersøkes nærmere for å avklare behovet for tiltak.
Badet i 1. etasje er fra byggeår og har overskredet normal forventet brukstid. Det er registrert flere avvik knyttet til overflater, fallforhold, tettesjikt og sluk, og rehabilitering av våtrommet må påregnes.
For øvrig er det registrert avvik som i hovedsak er knyttet til alder, normal slitasje og behov for vedlikehold og fremtidige utskiftinger.
Boligen har samtidig gjennomgått flere oppgraderinger og fremstår samlet sett som jevnlig vedlikeholdt, med flere funksjonelle og oppgraderte løsninger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Gå til side

Boligen er oppført med grunnmur av tekktilkerblokker med pusset utvendig overflate og støpt betongsokkel. Deler av boligen har kjeller under terreng. Utvendig fuktsikring og drenering er etablert langs grunnmur mot terreng. Ytterveggene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein, med undertak av sutakplater og tilhørende renner, nedløp og beslag. Boligen har vinduer og ytterdører av varierende alder og utførelse. Det er etablert flere uteplasser i form av balkonger, verandaer og terrasser, samt utvendige trapper og forstøtningsmurer på eiendommen.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er boligen oppført med betonggulv mot grunnen i underetasjen og etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene. Underetasjen har rom som ligger helt eller delvis under terreng, med grunnmur og innvendig påførende og kledde vegger. Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggoverflater består av malte plater, tapet, trepanel og pussede/malte murflater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater og trepanel.
Boligen har mursteinspipe med tilknyttet ildsted. Innvendig er det trapper mellom etasjene og malte/profilerte innerdører.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har bad i 1. etasje, bad i hybelleil i kjeller og vaskerom i 1. etasje. Badet i 1. etasje har i hovedsak utførelse fra byggeår. Badet i hybelen er fra 2011 og har flislagte gulv og vegger. Vaskerommet har malt trepanel på vegger og i himling, og gulvet med sluk, tettesjikt og fliser ble fornyet i 2024.

KJØKKEN

Gå til side

Boligen har kjøkken i 1. etasje og kjøkken i hybeldelen i kjeller. Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2011 og har slette malte fronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet i hybeldelen er fra 2024 og har profilerte malte fronter, laminat benkeplater og opplegg for hvitevarer. Begge kjøkken har ventilator med avtrekk ført gjennom yttervegg, samt vannstoppersystem. Kjøkkenet i hybeldelen har også komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner bestående av eldre og nyere kobberrør og avløpsrør av plast. Det er etablert vannstoppersystem ved begge kjøkkeninnredningene. Boligen har ventilasjonsløsninger med naturlig og mekanisk avtrekk, varmtvannsbereder og elektrisk anlegg. Oppvarming skjer med elektrisitet, varmepumpe og ildsted.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

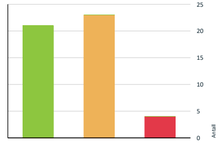
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Dagens planløsning avviker fra disse, ved endringer i rominndeling og bruk av rom i etasjene.
Avvikene gjelder blant annet rom som er tatt i bruk til annet formål enn det som fremgår av godkjente tegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent.

Golfbaneveien 39, 3173 VEAR
Gnr 206 - Bnr 18
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

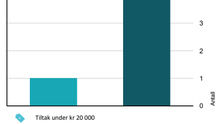
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgraderingen er avgrenset av visuell befaring utført iht. NS 3600 og forskrift til avhendingslova.
Vurderingene er basert på tilgjengelige og synlige konstruksjoner på befaringstidspunktet.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover de undersøkelser som fremgår av rapporten.
Garasje og utvendige boder er ikke tilstandsvurdert som en del av oppdraget. Bygningene er kun registrert med arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

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. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tekkingen fra tilgjengelige inspeksjonsområder. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra stige og tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende levetid. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som dokumenterer aktuell funksjonssvikt. TG2 er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Høy alder medfører økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid. Taktekking og undertak følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes når funksjon eller tetthet ikke lenger er tilfredsstillende.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag, pipehatt og stigetrinn er utført i sortlakkert metall.

Vurdering av avvik:

• Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende levetid. Forholdene er vurdert fra bakkenivå/takfot, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. TG2 er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Høy alder medfører økt risiko for svekket tetthet og funksjon over tid. Takrenner, nedløp og beslag følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, særlig ved skjøter, gjennomføringer og overganger. Utskifting må påregnes når funksjon eller tetthet ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak med kompakttakkpåsning. Konstruksjonen består av sperrer med isolert takoppbygning uten tilgjengelig loftsrom. Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Taket er utført som kompakttak uten inspeksjonstilgjengelig loft. Konstruksjonen er fra 1986 og den skjulte oppbygningen har ikke vært mulig å kontrollere ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonens alder og manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet om den skjulte tilstanden. Eventuelle fukt- eller lekkasjeskader kan utvikle seg uten å være synlige på tilgjengelige flater.

Taktekking, beslag og gjennomføringer vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Ved omtekking eller andre arbeider på taket anbefales kontroll av den underliggende takkonstruksjonen og utbedring av eventuelle avdekkede skader.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over terreng er oppført som trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Kledningen er fra byggeår og er utført med horisontale åpninger mellom bordene. Bak kledningen er det registrert asfaltbaserte vindtettepplater. Kledningen fremstår ved visuell kontroll med normal slitsand sett i forhold til alder.
Kjellervegger er oppført av lettklinkerblokker med pussede overflater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av malt tre med 2 lags - glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer med 2-lags glass på fasader mot sør og øst er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det er registrert synlig slitasje i form av avflasset maling og vedlikeholdsetterslep. På bakgrunn av alder og registrert slitasje er bygningsdelen gitt tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Alder og vedlikeholdsetterslep medfører økt risiko for videre nedbrytning av overflatebehandling og treverk. Vinduer vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, behandling og overflatebehandling. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av vinduer over tid som følge av alder.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør av teak, balkongskyvedør i malt tre med 2-lags glass og 3 stk balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Dørene har synlig alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje på overflater og behov for justeringer. Enkelte dører har redusert tetting og funksjon.
Forholdet vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong i 2. etasje, oppført med utkragede limtredragere, trebjelkelag og terrassebord av impregnert trevirk. Balkongen er utført med beslagrennner som tetteskjkt og for avledning av overvann.
I 1. etasje er det etablert balkong/terrasse med søyler, bæresbjelker og terrassebord av impregnert trevirk. Rekkverket er utført med liggende bord.
På baksiden av boligen er det veranda oppført med trebjelkelag og terrassebord av impregnert trevirk.

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene på verandaen har værslitasje med oppsprekking, slitte overflater og stedvis kuving. Rekkverk på. Veranda/balkong har lavere høyde enn det som følger av dagens forskriftskrav. TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje, vedlikeholdsbehov og avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

• Dersom vedlikehold ikke utføres, kan slitasjen utvikle seg og medføre ytterligere nedbrytning og redusert levetid på terrassebordene. Slitte og skadde bord vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov. Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. For å oppnå dagens sikkerhetsnivå må rekkverket forhøyes eller bygges om.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

I hagen er det etablert en terrasse med bjelker og terrassebord av impregnert trevirk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappene opp til verandaen er utført i impregnert trevirk med rekkverk. Fra garasjen og opp til hovedinngangen er det etablert støpt trapp med skifer trinn.

Vurdering av avvik:

• Trapp på nordsiden av huset mangler rekkverk på den ene siden av trappen, rekkverkshøyden på trappene av tre avviker fra dagens anbefalte rekkverkshøyde.
På bakgrunn av avvikene settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk og lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Det anbefales å montere rekkverk på manglende side og utbedre rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat, flis og betong.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har liggende malt trepanel og vegger av malt pusset mur/malt tapet.
Himlingene består hovedsakelig av ubehandlet/malt trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong.
Overflater består i laminat, parkett, fliser og betong.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Boligen er ikke utført med radonsperre eller andre dokumenterte radonforebyggende tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på 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 ildsteder tilknyttet elementpipe fra byggeår.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med betonggulv med overflater av fliser, parkett og laminat. Veggene består av pusset lettklinkerblokker, samt påførede og platede vegger. Himlingen har malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk i påforingsvegger mot terreng. Målt trefuktighet var rundt 25 %, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Ved slike fuktnivåer foreligger økt risiko for utvikling av råte- og soppskader dersom forholdet vedvarer.
Forholdet er registrert i nedre del av soveromsvegg mot terreng. På bakgrunn av den dokumenterte fuktpåvirkningen settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

• Den registrerte fuktpåvirkningen kan medføre skade på trevirke og øvrige materialer dersom årsaken ikke utbedres. Årsaken til fuktinntrengningen kartlegges, og nødvendige tiltak for å stoppe fuktbelastningen og utbedre eventuelle skadde materialer bør gjennomføres.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser, nødvendig åpning av veggkonstruksjonen og lokale utbedringer. Skadeomfanget er ikke kjent før konstruksjonen åpnes, og kostnader ved mer omfattende skader kan komme i tillegg.
Sjablongmessig kostnadsestimat: 20 000–100 000 kr

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen innvendig tretrapp med rekkverk og håndløper i malt utførelse.

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. På bakgrunn av registrerte avvik fra dagens sikkerhetsnivå er det satt TG2.

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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte speildører i furu, med tradisjonell profilering og utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Enkelte innvendige dører har behov for justering som følge av at dørbladene ikke går tilfredsstillende i karm. TG2 er satt på bakgrunn av registrert funksjonsavvik.

Konsekvens/tiltak
• Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje på dørblad, karm og beslag samt redusert funksjon over tid. Aktuelle dører justeres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse
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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Generell**

Beskrivelse
Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår.
Gulvet ble fornyet i 2024 med nytt tettesjikt, sluk og fliser.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet er opprinnelig etablert før år 2000. Gulv, sluk, tettesjikt og flislagte gulvoverflater er fornyet i senere tid. Deler av våtrommet er fortsatt av eldre dato, og på bakgrunn av alder er generelt vurdering satt til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Eldre deler av våtrommet har økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og må følges opp med normalt vedlikehold. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon på vaskerommets opprinnelige oppføring eller utførelse. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført i 2024, som omfatter fornyelse av sluk, tettesjikt og flislagte overflater på gulvet. Øvrige deler av vaskerommet er ikke dokumentert som fornyet i forbindelse med disse arbeidene.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Vaskerommet har vegger av malt liggende trepanel og malt trepanel i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Flis på gulvet med sokkelfliser, 3 cm oppkant ved terskel mot kjøkkenet. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Vaskerommet har smøremembran på gulv og sluk av plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vaskerommet er innredet med utslagsvask, tørketrommel og vaskemaskin.
Det er også benkeplass og oppbevaringsskap som innredning på vaskerommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet har ingen avtrekksventilering.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet mangler avtrekksventilasjon, forholdet er vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avtrekk gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Badet har i hovedsak utførelse og installasjoner fra byggeår. Rommet har flislagt gulv og vegger med fliser, og er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet er fra byggeår 1986 og har overskredet normal forventet brukstid for flere av de bygningsmessige komponentene. På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes våtrommet å ha funksjonssvikt og det settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets alder og registrerte forhold medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid. Rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Våtrommets alder og registrerte forhold medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid. Rehabilitering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig kostnad for rehabilitering vurderes til 200 000–500 000 kr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

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
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og faktisk virkning.
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.

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger og himling av malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser og flisfuger. Flere fliser har bom-/hul lyd og mangelfull heft til underlaget. Det er også registrert mangelfulle silikonfuger i overganger.

Konsekvens/tiltak
• Skadde og løse fliser kan utvikle seg videre og løsne fra underlaget. Mangelfulle fuger kan gi økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjon. Forholdene må ses i sammenheng med våtrommets alder og behov for rehabilitering.

Sjablongmessig kostnad er satt til 200 000–500 000 kr. Beløpet gjelder samlet rehabilitering av våtrommet. Samme kostnadsintervall er angitt på flere TG3-punkter som inngår i rehabiliteringen, og beløpene skal derfor ikke summeres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Badegulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ujevne høydeforhold og mottfall på gulvet. Gulvet har en rygg på midten, og deler av gulvet har fall bort fra sluk. Det er registrert sprekker i flere gulvfliser, og fliser rundt tilleggssluk har sprekker og bom-/hul lyd. Under dusjkabinettet er det registrert sprukket fils, bom-/hul lyd og mangelfull silikonfuge.
På bakgrunn av alder og registrerte forhold settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Mottfall og ujevne høydeforhold kan føre til at lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Sprekker og bom-/hul lyd viser lokal svikt i flislaget og kan utvikle seg videre. På grunn av våtrommets alder og registrerte forhold må rehabilitering av gulvet påregnes.

Sjablongmessig kostnad er satt til 200 000–500 000 kr. Beløpet gjelder samlet rehabilitering av våtrommet. Samme kostnadsintervall er angitt på flere TG3-punkter som inngår i rehabiliteringen, og beløpene skal derfor ikke summeres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrommet er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Type og utførelse av vanntett sjikt på gulv og vegger er ukjent. Sluket er av eldre dato, og utførelse og tilstand på overgang mellom sluk og tettesjikt er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsningens utførelse eller tilstand. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, alder og ukjent utførelse settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktets alder, ukjente utførelse og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets faktiske virkning og gjenværende levetid. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som dokumenterer aktuell funksjonssvikt i tettesjiktet. På grunn av alder må utskifting av tettesjiktet påregnes, normalt i forbindelse med rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering etableres nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Sjablongmessig kostnad er satt til 200 000–500 000 kr. Beløpet gjelder samlet rehabilitering av våtrommet. Samme kostnadsintervall er angitt på flere TG3-punkter som inngår i rehabiliteringen, og beløpene skal derfor ikke summeres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og servantskap med nedfelt vask.
Dusjkabinettet er byttet ut i senere år.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyret er av eldre dato og har oppnådd en alder som tilsvarer forventet levetid.
Det må påregnes normal slitasje, redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og behov for utskifting som følge av normal aldring og slitasje.
Sanitærutstyret bør følges opp med jevnlig vedlikehold og skiftes ut ved svikt eller i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Badet har naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert naturlig avtrekk, men avtrekket fungerer ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonskontroll. På bakgrunn av avvikets 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.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



KJELLER > BAD - HYBEL

Generell

Beskrivelse
Badet er oppført i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 3 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Våtrommet er fra . Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og faktiskverk.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger og himling av malt trepanel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt, og det er målt tilfredsstillende fall mot sluk. Det er ikke registrert mottfall eller forhold som hindrer avrenning. Fallforholdene vurderes som funksjonelle.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluket fremstår som eldre enn våtrommets øvrige utførelse og er beholdt ved senere rehabilitering. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse. Tilslutningen mellom tettesjikt og eldre sluk kunne ikke kontrolleres tilfredsstillende. På bakgrunn av registrerte avvik settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Kombinasjonen av eldre sluk og nyere tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten i overgangen mellom sluk og membran. Forholdet må følges opp, og ved fremtidig rehabilitering skiftes sluket sammen med tettesjiktet.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet har servantskap med nedfelt vask, veggehengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• På bakgrunn av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, er det gitt tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for en løsning som muliggjør avdekking av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne.
Manglende mulighet for lekkasjedeteksjon kan medføre at lekkasjer ikke oppdages over tid, med risiko for fuktskader.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD - HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, microbølgeovn, ventilator og vannstoppsystem.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN - HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, ventilator, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN - HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Vanninstallasjonen består av eldre og nyere kobberrør. Deler av røropplegget har høy alder og uvikler gjenværende levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer. Det er etablert vannstoppersystem på kjøkken og kjøkken i hybel.

Vurdering av avvik:
• Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør med usikker restlevetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Det er installert vannstopper under kjøkkeninnredningene, men på bakgrunn av rørenes alder vurderes tilstandsgrad 2 som riktig.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, men har nådd en alder hvor oppfølging og på sikt utskifting må påregnes.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Boligen har avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er fra byggeår.
Rørene fremstår uten synlige tegn til lekkasje, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje og redusert restlevetid. På bakgrunn av alder og forventet slitasje gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrørene er av eldre dato. Jevnlig tilsyn anbefales, og det må påregnes at utskiftning kan bli aktuelt ved fremtidig oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og lufting via vinduer.
På badet i hybelen er det installert elektrisk styrt avtrekksvifte og bad 1 etasje har naturlig ventil i himling.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på balkongen og inndelen i hall 1 etasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har en 200 liters bereder innstallert på grovkjøkkenet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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 avklaring eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det elektriske anlegget er fordelt via sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse.
Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig. Ifølge egenerklæringen er innmaten i tavlen byttet ut og det er etablert nye sikringer til hybelen.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

Branntekniske 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.

Vurdering av avvik:
• Skillevegg mellom hovedbolig og hybel er ført frem mot glassfelt i vindu i yttervegg. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at løsningen kvaretar nødvendig brann- og lydskille mellom enhetene. På bakgrunn av dette vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen medfører usikkerhet knyttet til skillekonstruksjonens brann- og lydmessige egenskaper. Løsningen må undersøkes nærmere og dokumenteres. Ved mangelfull utførelse må skillet utbedres slik at aktuelle krav ivaretas.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygningen er oppført på byggegrunn med ukjente grunnforhold. Fundamenteringen er ikke dokumentert, noe som er normalt for byggeperioden.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med drenering rundt grunnmur.
Drenering og fuktsikring er ikke kontrollert ved inngrep, og løsning vurderes ut fra synlige forhold der dette er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplate. Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Det mangler klemlist/avslutningslist på deler av grunnmuren. Det er samtidig registrert forhøyede fuktverdier i innvendig påforingsvegg mot terreng. Forholdet er vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull avslutning og ukjent alder på drenering/fuktsikring medfører usikkerhet knyttet til funksjon og gjenværende levetid. Registrerte forhøyede fuktverdier innvendig viser fuktpåvirkning, men årsaken er ikke avklart. Klemlist må etableres der denne mangler, og årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes nærmere for å avklare behov for ytterligere tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Støpt betongdekke, grunnmur av leca-betong med pusset utside.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal avflassing og vertikale riss/svinnsprekker i grunnmuren. Sprekkene fremstår uten synlig forskyvning eller andre tegn til konstruktiv bevegelse. Forholdet er vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Avflassing og riss medfører behov for vedlikehold og lokal utbedring av grunnmuren. Sprekkene må følges med på over tid, og utbedres dersom de utvikler seg. Overflater med avflassing utbedres med egnede materialer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Førstøtningsmurene er oppført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vertikale sprekker gjennom Leca-blokkene på tre steder i forstøtningsmuren. De to øverste skiftene har stedvis forskyvning, og én blokk i øverste skift har løsnet. Det er også registrert lokal avflassing på murens overflater. Forholdet er vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker, forskyvning og løs blokk viser at det har vært bevegelser i muren, med risiko for videre skadeutvikling. Løs blokk må sikres og skadede partier utbedres. Muren må følges opp for videre bevegelser, og ved økende sprekkdannelse eller forskyvning må årsak og behov for ytterligere tiltak undersøkes.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen har skrånende terreng med innslag av synlig fjell og opparbeidede gressarealer. Utearealene består ellers av veranda/balkong og øvrige opparbeidede arealer rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

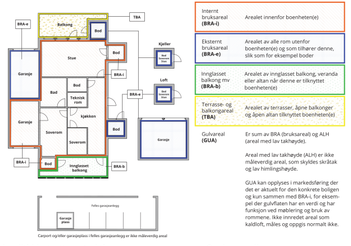
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert måbart 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forlange 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)
2 Etasje	39			39	11	12	51
1 Etasje	101			101	83		101
Kjeller	95			95			95
SUM	**235**				**94**	**12**	**247**
SUM BRA	**235**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue		
1 Etasje	Kjøkken, spisestue, vaskerom, spiskammers, hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, gang, bod, annet, vindfang - hybel, bad - hybel, stue - hybel, soverom - hybel, kjøkken - hybel		

Kommentar

2 Etasje - 38,7 m2 BRA-i, 11,8 m2 ALH

1 Etasje - 101 m2 BRA-i

Kjeller - 95 m2 BRA-i

Balkong 2 etasje - 11,2 m2 TBA

Terrasse bak 1 Etasje - 39,9 m2 TBA

Balkong 1 Etasje - 43,2 m2 TBA

Terrasse nedre - 19,1 m2 TBA, ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Dagens planløsning avviker fra disse, ved endringer i rominndeling og bruk av rom i etasjene.
Avvikene gjelder blant annet rom som er tatt i bruk til annet formål enn det som fremgår av godkjente tegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det opplyses i egenerklæringen at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene.
Det vises til rapportens Tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
Etasje		9		9		
SUM		**9**				
SUM BRA	**9**					

Romfordeling

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

Kommentar

Bod - 8,9 m2 BRA-e

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
Etasje		7		7		
SUM		**7**				
SUM BRA	**7**					

Romfordeling

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

Kommentar

Bod - 7,3 m2 BRA-e

Garasje

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)
2 etasje	34			34		13	47
Garasje		46		46			46
SUM	**34**	**46**				**13**	**93**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Vindfang, bod, stue/kjøkken, soverom, bad		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Hybel - 34,4 m2 BRA-i, 12,8 m2 ALH

Garasje - 45,6 m2 BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	206	18		0	1348 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Golfbaneveien 39

Hjemmelshaver
Berglund Per Gunnar, Lunde Stina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Vear i Tønsberg kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med turstier, friområder og Golfbane. Området har gode forbindelser til Tønsberg, Sandefjord og E18.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

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 fremhever 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 bygningsdeler 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 byggesaknad 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 konstruksjonen 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. Yttertak vurderes ut fra det som er 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 brantekniske 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.

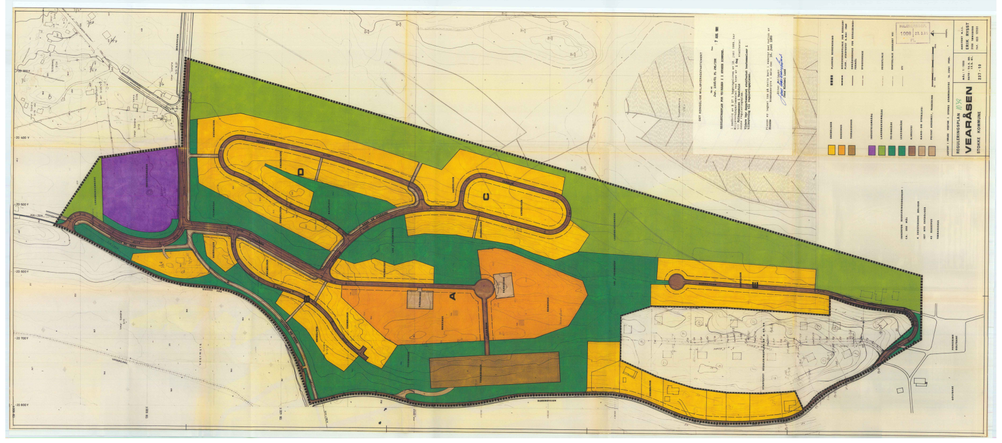
Areal

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*. Oppgitt 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 oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at 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."*



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 79 00
POSTADRESSE: OSLO-DEP, OSLO 1

1038

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR VEARÅSEN I I STOKKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (sort, stiplet strek.)

§ 2

Bebyggelsen plasseres slik i forhold til veier, regulerte tomtegrenser og eksisterende elendomsgrenser som vist på planen.

§ 3

Bebyggelsens utseende, materialvalg m.m.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Taktekkingsmaterialer skal ha slik farge og utseende at de ikke bryter mot husets øvrige farger og materialer.

§ 4

Vegetasjon og beplanting.

Eksisterende vegetasjon (furu og løvtrær) skal søkes best mulig bevart.

Beplanting må ikke være generende for naboer eller til hinder for trafikken.

§ 5

I byggeområdene skal oppføres:

a) Frittliggende eneboliger

b) Eneboliger i kjede

c) Terrassehus

d) Industri

For frittliggende eneboliger må grunnflate ikke overstige 25% av tomtens netto areal. For eneboliger i kjede og terrassehus 40%.

§ 6

Byggeområde for boliger.

Boliger tillates oppført i inntil 2 etasjer.

a) Sokkelhøyden skal godkjennes av bygningsrådet. Underetasje kan innredes i samsvar med bygningsforskrifter kap. 31, pkt. 24.

b) Hus innen samme gruppe skal ha samme takform. Takvinkel skal ikke noe sted være større enn 45°.

c) Garasjer, carports og andre uthus (boder) skal såfremt mu innpasses i hovedbygningskroppen eller oppføres i umiddelbar tilknytning til denne. Bygningsrådet kan, hvo forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje eller carport skal for hver boligenhet være ytterligere en biloppstillingsplass innenfor hver tomts grenselinje. Garasje og parkeringsplasser skal utføres som fellesanleg hvor planen viser dette.

§ 7

Innhegning, gjerder og ytre anordninger.

Det tillates oppsatt gjerder inntil 90 cm høyde.

a) Gjerdene skal tilpasses terrenget og gis en utforming som ikke virker skjemmende.

Mellom rekkehusenes utearealer kan oppføres leskjerm i opptil 180 cm høyde.

b) Innhegning av tomt kan tillates i form av hekk eller på annen måte med egnede vekstligheter såfremt disse ikke er høyere enn 200 cm. Oversikten i vegkryss, avkjøring o.l. må ikke hindres.

c) Avfallsdunker o.l. bør inngå i bygningskroppen, fortrinnsvis i forbindelse med carport/garasje og/eller boder.

§ 8

Byggeområde for industri.

a) Bebyggelsen skal plasseres med forkant i den viste byggelinje.

b) Byggehøyden skal maksimalt være 6 meter og ikke over 2 etasjer. For grupper av bebyggelse som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme gesimshøyde og samme takvinkel.

c) Ingen tomt må ha mer enn en innkjøring og utkjøring.

d) Hver bedrift må skaffe parkeringsplass for egne og besøkendes biler på egen tomt.

e) Mellom byggelinje og regulert vegkant kan tomten opparbeides parkmessig, eventuelt med parkeringsplasser for nødvendig gjesteparkering/personbiler.

f) Den ubebygde del av tomten mot vest bør opparbeides parkmessig.

g) Mest mulig av den eksisterende vegetasjon bør beholdes. Tomtene bør innhegnes med en meter høye gjerder. Bygningsrådet kan forby etablering av bedrifter som etter rådets skjønn kan virke sjenerende for omgivelsene m.h.t. støy, røk o.l.

§ 9

Fellesbestemmelser.

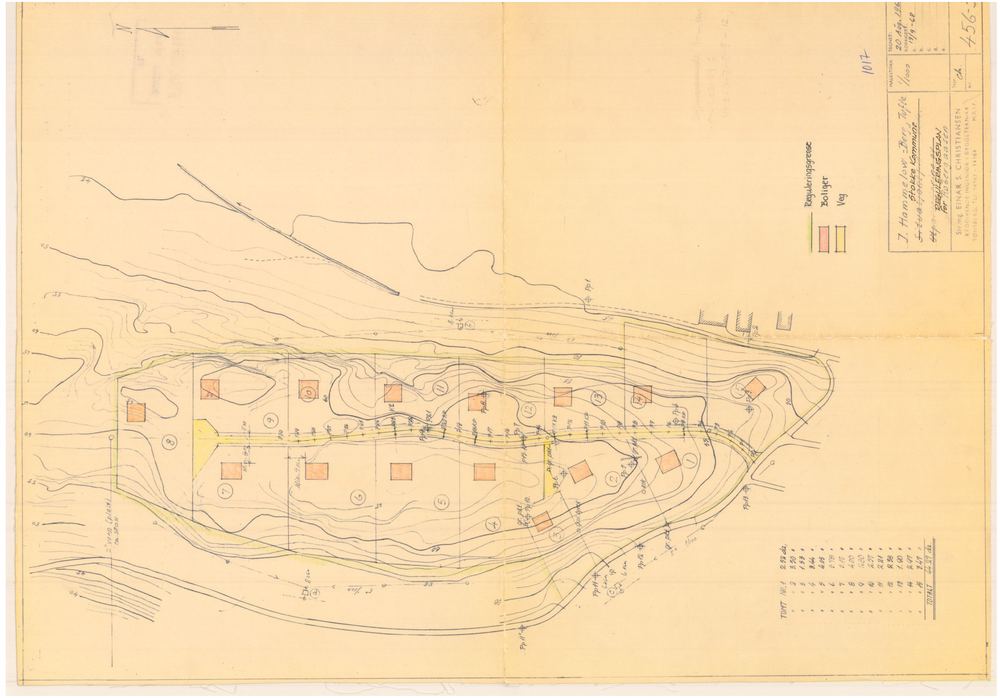
a) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er ikke tillatt å opprette private servitutter som strider mot disse bestemmelser eller bygningslovgivningen.

b) Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Stokke kommune.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 07.08 1981

Etter fullmakt



1017

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROBERGÅSEN, TUFTE, STOKKE KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger når dette skjer i harmoni med terrenget og den øvrige bebyggelse

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på en etasje. Sokkeletasje kan tillates av bygningsrådet når det finner at terrenget ligger til rette for det.

§ 3.

Garasje bør bygges i sammenheng med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne en annen løsning. Frittstående uthus (garasje) må ikke overstige 35 m2.

§ 4.

Gesimshøyden skal ikke overstige 4 m for en etasjes hus. For hus med sokkeletasje må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Gesims- og mønehøyde må godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Gjerder må ikke være høyere enn 80 cm og gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, slik at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 7.

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft kan det ved private servitutter ikke etableres forhold som strider mot bestemmelsene.

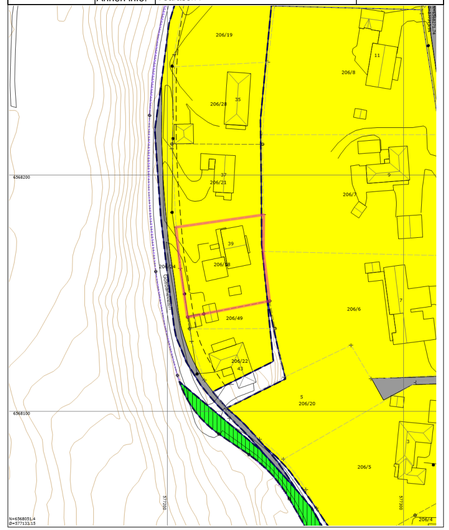
-----oooOooo-----

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Golfbaneveien 39 3173 VEAR			
Annen info:	Vearåsen I			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

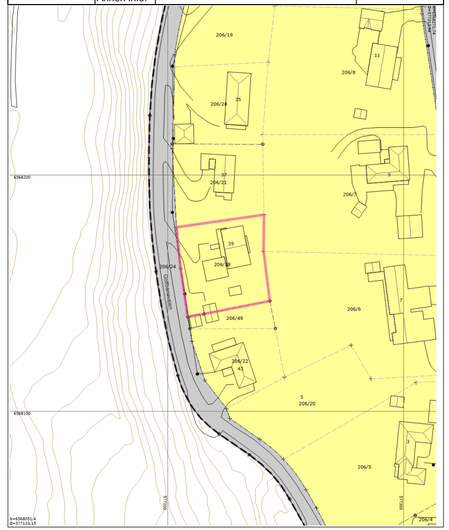
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligområde
- Kjøreveg
- Golfbane
- Kommunegrense
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Golfbaneveien 39 3173 VEAR			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

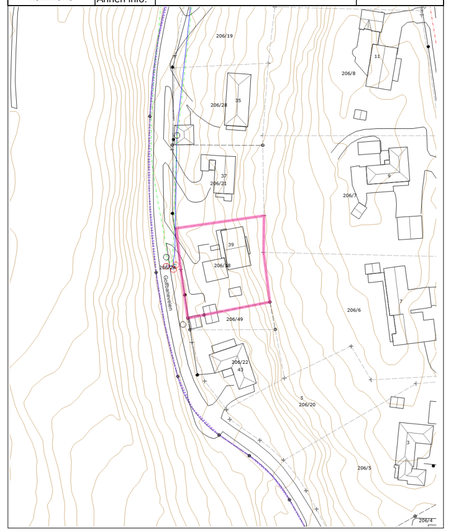
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 206	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Golfbaneveien 39 3173 VEAR			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



02.07.2026 09:45:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kran
- Drensledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kommunegrense
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Trase
- Takkant
- Veranda
- Husnummer
- Høydekurve

02.07.2026 09:45:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93. Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Robergveien 19		gnr. 6, bnr. 18	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Enebolig	8/1-85	22/2-85	B 39/85
Byggherre		Adresse	Tlf.
Sigmund Gravir		Robergveien	
Anmelder		Adresse	Tlf.
Ark. Ulf Christiansen		3160 Svelvik	
Ansvarshavende		Adresse	Tlf.
Byggm. Asbjørn Larsensen		3160 Stokke	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Nøe kledning ved inngangsparkett
2. Rekkverk på balkong.
3. Loftstrø ikke innredet.
4. Rekkverk trapp på loft
5. Montering av brannslokkarsler.

04LZH/21517 Gammel
206/18/0/0 1985 1 - Ferdigattest
bra/Arkiv Tønsberg

Sted og dato: Stokke, den 7/7-86

Stempel

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggelovsmyndighet ☐

Nr 2139 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1976/500611/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 10:08

Side 1 av 1

Skjøtet er stemplet.

Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 611
29. JAN. 1976

Kjøpekontrakt.

Undertegnede Else Hammelow-Herg, f. 13/5 1915, [redacted] som selger og adjunkt Arne Gravir, f. 28/3 1945, [redacted] inngått kontrakt vedrørende [redacted] i henhold til reguleringsplan ved sivilingeniør Einar S. Christiansen av 20/8 1968 vedrørende Robergåsen, gnr. 6, bnr./8 i Stokke:

1. Kjøpesummen for tomten som i henhold til oppmåling er på 2,96 dekar, utgjør kr. 30.000,-.
2. Av kjøpesummen for tomten betales kontant ved kontraktens underskrift kr. 20.000,-. Restbeløpet kr. 10.000,- betales senest innen 22. desember 1975, eventuelt med forbehold om pant i tomten for restbeløpet.
3. Kostnader med hensyn til tilkobling til vann og kloakk bekostes av kjøperen.
   Kjøperen forplikter seg til å være med på utgifter forbundet med vann og kloakk til tomtene nr. 16 - 19, selv om hans egen tomt ikke blir bebygget. Tomtene nr. 16, 17 og 18 selges med de samme forpliktelser som her nevnt under punkt 3.
   Kjøperen betaler videre andel av utgifter til utvidelse eller forbedring av kloakkavløp efter pålegg med fordeling mellom de eiendommer som er tilknyttet anlegget.
4. Kjøperen har rett til å benytte adkomst over Golfbanen til Skjernesveien.
   Utgifter til stempel og tinglysning m.v. betales av kjøperen.

Stokke, den 1/11 1975.

Som kjøper: Arne Gravir

Som selger: Else Hammelow-Herg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1980/9000028/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 10:09

HØYESTERETTSADVOKATENE
JOSEF HARALDSEN
og
SVEN HARALDSEN
TØNSBERG TLF. 14 833 14 823

JH/SB

DAGBOKFØRT
17 NOV 80 07736
SORENSKRIVEREN I
JARLSBERG
1980/9000028/200

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Vestfold Golfklubb (A/L Robergmyrene) v/styrets formann erklærer herved - som leier av gnr. 6, bnr. 1 (tomt nr. 1) - at eiendommene gnr. 6, bnr. 23 (tomt nr. 16), eier Harald Olsen, gnr. 6, bnr.21 (tomt nr. 18), eier Sigmund Gravir, gnr. 6, bnr. 18 (tomt nr. 19) eier Arne Gravir, gnr. 6, bnr. 22 (tomt nr. 19), eier Arne Gravir, samtlige i Stokke herred, gis mot betaling av den avtalte engangsavgift rett til å benytte den eksisterende vei på gnr. 6, bnr. 1, som adkomst fra de aktuelle eiendommer til riksvei 303, mot å være ansvarlig for vedlikeholdet av veien på samme vilkår som de øvrige rettighetshavere.

Tønsberg, den 7. november 1980

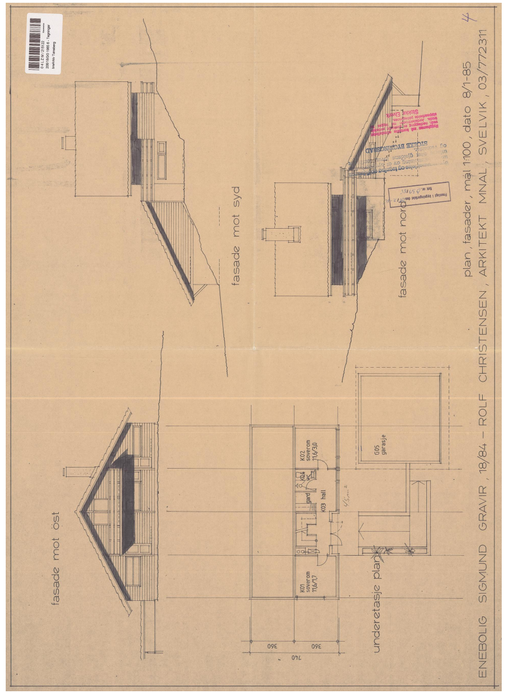
Vestfold Golfklubb
(A/L Robergmyrene)
Styrets formann

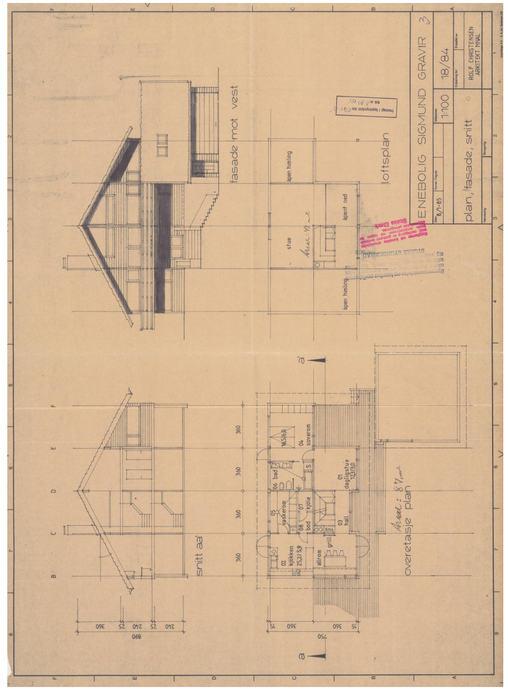
At Peter A. Feilberg er over 18 år og har undertegnet ovenstående erklæring i mitt nærvær attesteres.

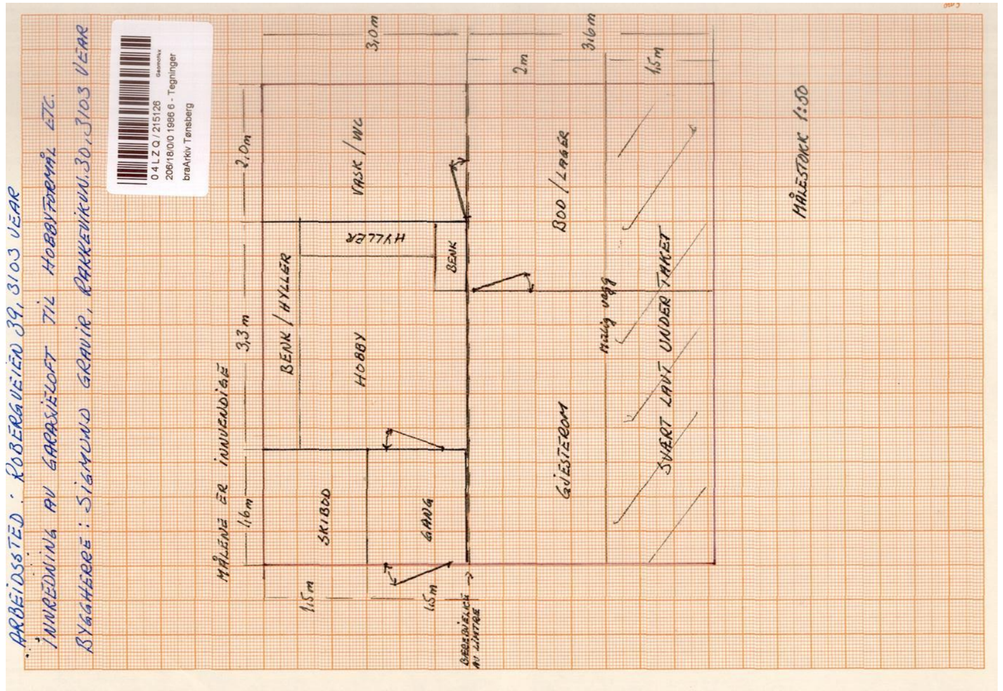
D.s.o.

Josef Haraldsen
H.r.advokat

Rett gjenpart bekreftes:
Josef Haraldsen
H.r.adv.







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.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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 etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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!

Huseiere.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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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 inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260255
Adresse: Golfbaneveien 39, 3173 VEAR
Betegnelse: GNR 206, BNR 18 i STOKKE 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