Neptuns vei 15B og C

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Neptuns vei 15B og C

34

Beliggenhet

44

Eiendommen

52

Tekniske dokumenter

Neptuns vei 15B og C

Prisantydning	10 750 000
Omkostninger	289 740
Totalpris	11 039 740
Bruksareal	298,0 m²
BRA-I	290,0 m²
BRA-E	8,0 m²
TBA	44,0 m²
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	544 m²
Byggeår	2014

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Neptuns vei 15B og C

Velkommen til Neptuns vei 15B, en stor og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet, kun få minutters gange fra populære Ringshaugstranda. Boligen byr på generøse oppholdsarealer, gode lysforhold og en praktisk planløsning som passer utmerket for både små og store familier.

Eiendommen har en egen hybel som gir fleksible bruksmuligheter og mulighet for leieinntekter. Boligen har vannbåren gulvvarme via energieffektiv bergvarme, noe som gir behagelig og jevn varme gjennom store deler av boligen.
Ute kan man glede seg over meget gode solforhold, romslige utearealer og herlig utsikt over nærområdet og mot sjøen. Eiendommen har i tillegg en flott garasje og gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Her bor man i et veletablert og attraktivt område med sjøen og Ringshaugstranda like i nærheten – en sjelden kombinasjon av romslig bolig, gode kvaliteter og en fantastisk beliggenhet. Vel møtt!




































PORSCHE

























Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt og populært boligområde nær Ringshaugstranda. Ringshaugstranda er Vestfolds kanskje fineste og lengste sandstrand og ligger rett nedenfor eiendommen. På den lange sandstranden er det sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i naturskjønne omgivelser.
Forøvrig er det gangvei til Ringshaug barne- og ungdomsskole. Det er idrettsanlegg i området med fotballbane på Flint og Slagenhallen for innendørs idrett. På Tolvsrød, også i gangavstand fra eiendommen, har man flere forretningstilbud, Meny matvareforretning med Mester Grønn og post i butikk, populær klesforretning, apotek, frisør og hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte.
Det er søndagsåpen Kiwi butikk på Gauterød og et butikksenter på Olsrød med mange hyggelige butikker og treningssenteret Level med badebasseng. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. God busskommunikasjon til Tønsberg sentrum.

Velkommen til et hyggelig og rolig strøk som ligger sjønært og solrikt til!

Neptuns vei 15B

Nabolaget Ringshaug øst - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Ringshaug Linje 116B, N116	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min 6.1 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 6.8 km

Ladepunkt for el-bil

Ringshaug	6 min

«Nærhet til sjø»

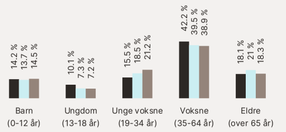
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringshaug øst	854	352
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	15 min 1.2 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	21 min 1.8 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	4 min 2.2 km
Meny Tolvsrød	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

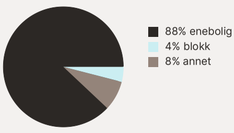
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Leikvind Ballspill	8 min 0.5 km
Ringshaug Sandvolleyball Sandvolleyball	10 min 0.7 km
Pro Gym Vallø	5 min
Level treningssenter	6 min

Boligmasse



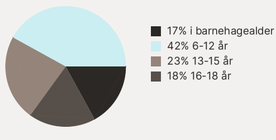
«Som nyinnflyttet var det veldig lett å komme i kontakt med folk.»

Sitat fra en lokalkjent

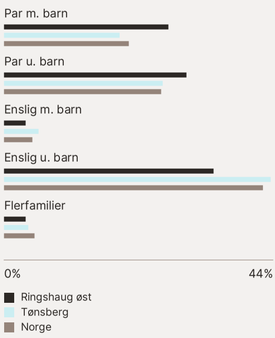
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	4 min
Boots apotek Tolvsrød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



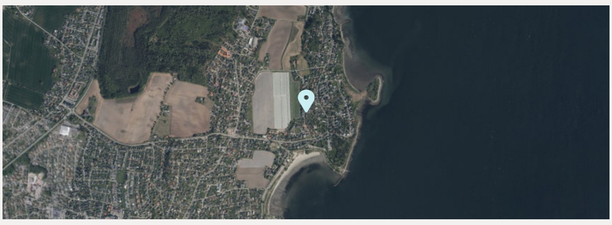
Familiesammensetning

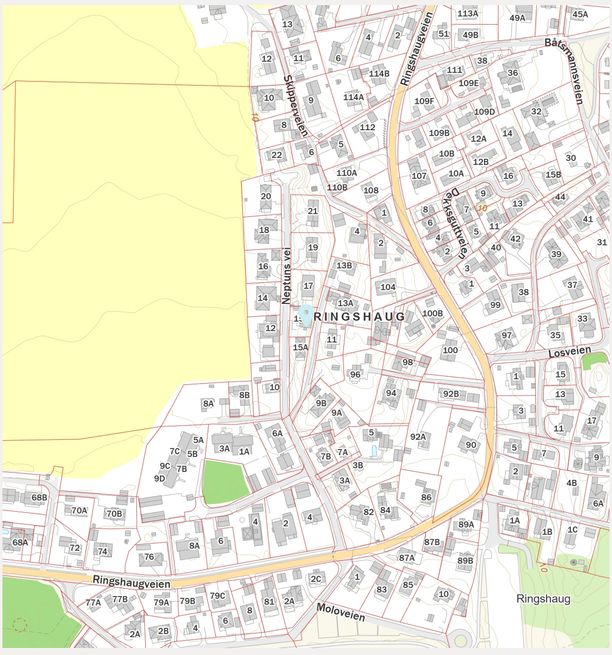


Sivilstand

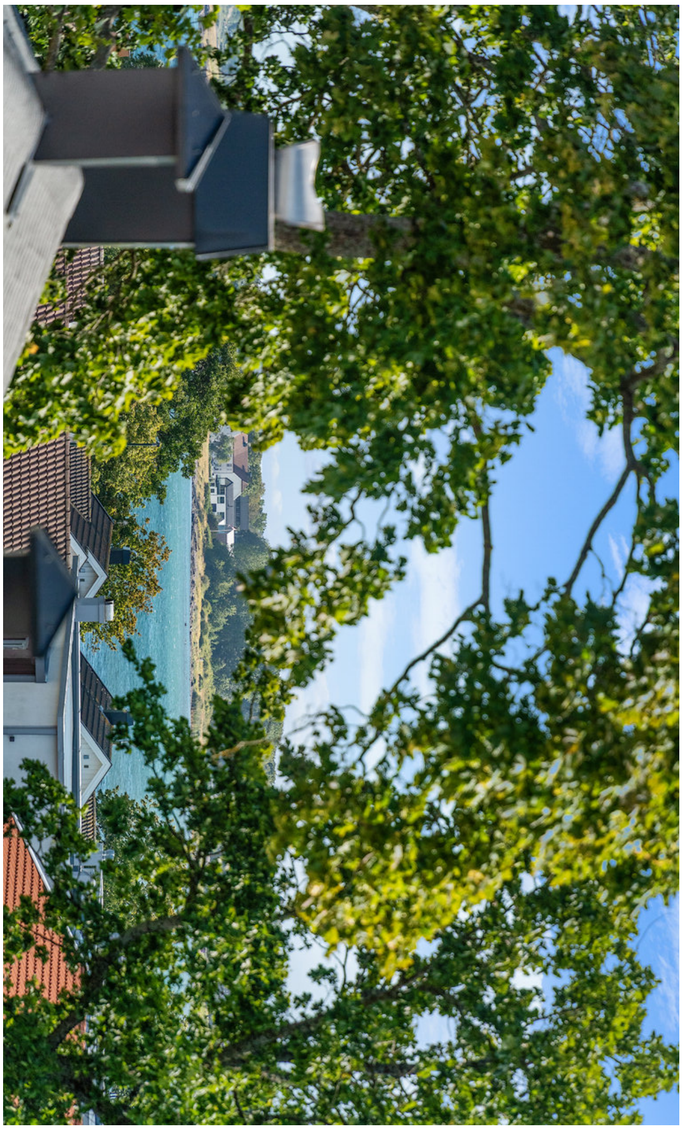
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

Stor og innholdsrik enebolig med fantastisk beliggenhet nær sjøen, samt meget gode sol- og utsiktsforhold.
Boligen går over 3 plan og inneholder:

Sokkel: Entré, garasje og bod/teknisk rom. Hybel med gang, soverom, stue/kjøkken, liten bod og bad.

Hovedetasjen inneholder trappegang, stor stue, kjøkken, master bedroom med eget bad, vaskerom og separat toalett.

2. etasje inneholder trappegang, 3 soverom, loftstue, bod og herlig bad.

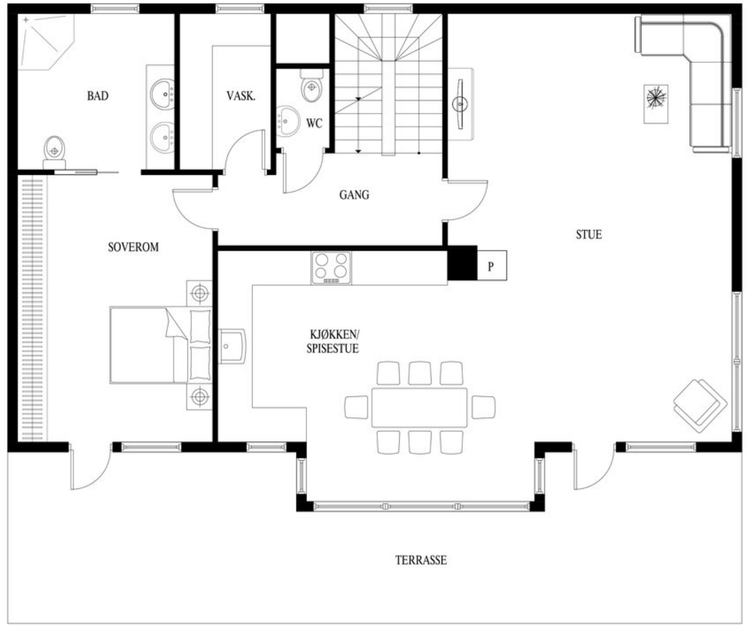
Utebod ved gårdsplassen til sykler, dekk mm. Store terrasse- og uteareraler med særdeles gode solforhold, spesielt utover kvelden. Solskjerming via screens og markiser.

BRA 298,0 m²

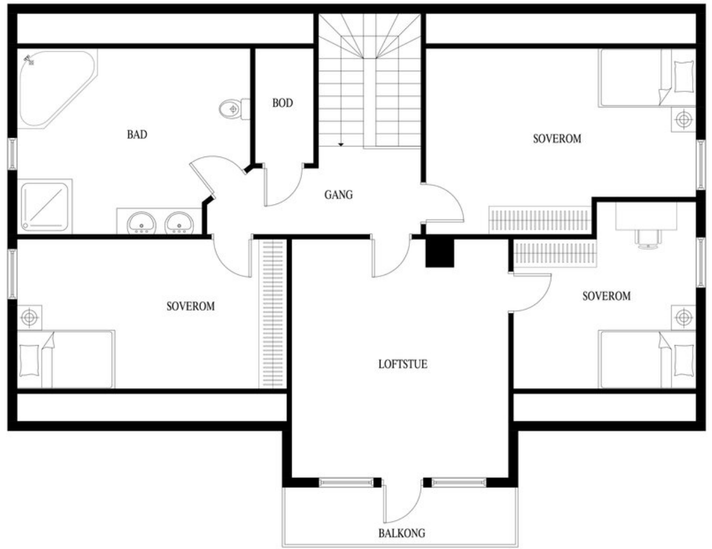
BRA-I 290,0 m²

BRA-E 8,0 m²

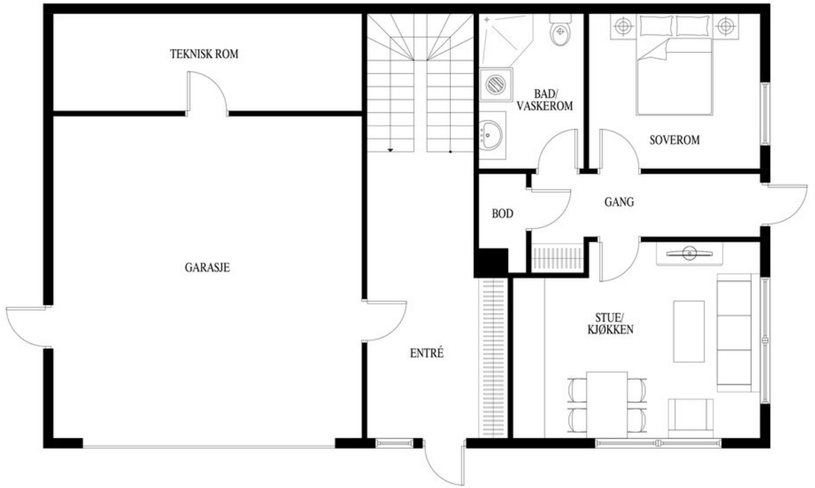
TBA 44,0 m²



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: 298,0 m²

- BRA-i: 290,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²

Kjeller:
BRA-i: 99 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, teknisk rom, garasje, entré - hybel, kott - hybel, stue/kjøkken - hybel, soverom - hybel og bad - hybel.

1. etasje:
BRA-i: 105 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom og bod.
TBA: 40 m².

2. etasje:
BRA-i: 86 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, loftstue, 3 soverom, bad og kott.
TBA: 4 m².

Bod:
BRA-e: 8 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 30.07.2026, 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.

Parkering
Bilen parkerer du trygt i egen garasje. Det er i tillegg godt med p-plasser i gårdsplassen.

Byggemåte
Enebolig fra 2014 med hybel, integrert garasje og utvendig bod. Boligen fremstår generelt med normal standard og tilstand sett i forhold til alder og forventet bruk. Det er ikke registrert forhold som er vurdert til TG3. Registrerte avvik er i hovedsak vurdert til TG2 og omfatter enkelte forhold ved våtrom, gulv, trapper og rekkverk, kjøkken samt utvendige konstruksjoner. På våtrommene er det blant annet registrert avvik ved fallforhold og overflater, samt forhold knyttet til dokumentasjon og lekkasjesikring. Det er også registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik ved trapper og rekkverk. Utvendig er det registrert mindre vedlikeholds- og utbedringsbehov, blant annet på forstøtningsmur. Samlet sett fremstår boligen med gjennomgående god teknisk tilstand sett i forhold til alder. De registrerte avvikene er i hovedsak avgrensede forhold som kan følges opp gjennom vedlikehold og enkelte utbedringer.

Utvendig
Eneboligen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong/lettklinker. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med taktekking, renner, nedløp og beslag. Boligen har vinduer og ytterdører med isolerglass. Det er etablert balkong/terrasse og utvendige trapper. Integrert garasje inngår i bygningskroppen. Boligen er oppført i skrånende terreng, med deler av bygningen mot terreng. På eiendommen er det også utvendig bod og forstøtningsmur av lettklinkerblokker.

Innvendig
Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av 1-stavs parkett og fliser. Veggene har overflater av panelplater, tapetserte plater og sparklet/malt gips. Himlingene består av sparklet/malt gips og trepanel. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, mens kjellerdekket er av betong. Kjelleren har betonggulv med flislagte overflater. Vegger mot terreng består dels av pussede lettklinkerblokker og dels av påforede og platede konstruksjoner. Boligen har isolert stålpipe med tilknyttet ildsted. Innvendig trapp er utført som åpen tretrapp med malte vanger, inntrinn og håndløper i eik samt rekkverk med spiler i rustfritt stål. Kjelleren inneholder også hybel med entré, stue/kjøkken, soverom, bad og kott, samt integrert garasje og teknisk rom.

Våtrom
Boligen har våtrom fra byggeåret med flislagte gulv og vegger. Rommene er utstyrt med sluk og sanitærinstallasjoner som servant, toalett og dusjløsninger. Våtrommene har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner er utført som del av boligens opprinnelige utførelse.

Kjøkken
Boligen har kjøkken i 1. etasje og kjøkkenløsning i hybelen i kjeller. Hovedkjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter og laminat benkeplater. Det er nedfelt oppvaskkum i stål og integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjølehjørne. Kjøkkenet har komfyrvakt og ventilator med avtrekk ført gjennom yttervegg. Kjøkkenet i hybelen har innredning med slette, malte fronter og laminat benkeplater. Det er oppvaskkum i stål og hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk gjennom yttervegg.

Tekniske installasjoner
Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning og avløpsrør av plast. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg. Oppvarming og produksjon av varmt tappevann skjer via væske-vann varmepumpeanlegg tilknyttet energibrønn, innendørs unit og varmtvannsbereder. Varmepumpeanlegget er tilknyttet boligens vannbårne varmeanlegg. Elektrisk anlegg er utført med sikringsskap og automatsikringer. Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat.

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

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr.
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - hybel > Overflater og innredning.
- Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Overflater gulv.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Satt inn nytt dusjkabinett på badet i 3. etasje. Utført i 2024 av faglært ved Terjesen As på Teie.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Det var feil på en vannpumpe fra jordvarme. Den ble skiftet og systemet ble luftet og vi har tatt jevnlig vedlikeholds service.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: VVS rørlegger har jevnlig 1-2 års service på vannbåren varme anlegget.
- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Litt utvendig svart sopp som vi vasker bort. Litt råte på gelender på terrassen.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Vi skifter ventilasjon filter hvert år på ventilasjon anlegget. Har også rengjort alle rør på tilluft og avtrekk ventiler og rør 2025.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 12.08.2026, som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet - 544,00 kvm.

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet og lettstelt tomt med et ryddig og innbydende uttrykk. Foran boligen er det en stor, steinlagt gårdsplass med svært gode parkeringsmuligheter, i tillegg til garasje. Tomten har fine innslag av grøntarealer, hekk og variert beplantning, som skaper en hyggelig ramme rundt boligen. På baksiden og langs siden av huset er det plenarealer med gode muligheter for lek og uteopphold. Den romslige terrassen gir ytterligere plass til utemøbler og sosiale soner.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med bileilighet, datert 02.01.2014. 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, som stemmer med dagens bruk. Dagens bruk av boligen fremstår i samsvar med disse.

Adgang til utleie
Eiendommen selges med utleieleilighet. Utleiedelen er godkjent som separat boenhet og kan leies ut. Vi gjør oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie.

Deler av underetasjen/sokkeletasjen er innredet med en 2-roms utleieleilighet med egen inngang mot sør. Leieforholdet medfølger i handelen. Oppsigelse er gjensidig 3 mnd.
Månedlig leiepris kr. 10 500,- inkluderer oppvarming (vannbåren varme), strøm, Altibox og internett. Selger opplyser hvitevarer følger med ev. salget, samt at leieboer parkerer på veien utenfor eiendommen.

I henhold til Husleiekontrakt fremkommer at kjøkken er kombinert med stue, bod i gangen, soverom, bad. Parkering langs vei/ved steingjerde. Delvis møblert: Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap/frys-kombinert, mikrobølgeovn, kjøkkenbord med 2 stoler, Elfa bodinnredning x 2, veggklokke, 2 x vegghyller, TV dekoder med fjernkontroll og knaggrekke i eik. Det er målt radon i 2018. Det er ikke tillatt med dyrehold eller røyking. Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leiepris pr. mnd.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med ildsted og vannbåren gulvvarme.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B

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

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 11.05.2022. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 10 750 000,-

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

268 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

11 039 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 34 729,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/internettilknytning ved Altibox utgjør kr. 1 408,- pr. mnd.
Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se oppvarming/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. 2 336 718,00.
Sekundær formuesverdi kr. 9 346 872,00.
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 Gjensidige med polisenr. 19958078.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032.

Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

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

Det er p.t. ingen tinglyste heftelser på 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 i handelen:
Hjørne-kjøleskap, fryseskap, stekeovn, micro-ovn og oppvaskmaskin. I tillegg medfølger dekoder medfølger i handelen.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Lampe over spisebord, lysekrone i spisestue og knaggrekke i hallen.

Deler av underetasjen/sokkeletasjen er innredet med en 2-roms utleieleilighet med egen inngang mot sør: Leieforholdet medfølger i handelen og er delvis møblert med vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap/frys-kombinert, mikrobølgeovn, kjøkkenbord med 2 stoler, Elfa bod innredning x 2, veggklokke, 2 x vegghyller, TV dekoder med fjernkontroll og knaggrekke i eik. Selger opplyser hvitevarer følger med evt. salget. Det er ikke oppvaskmaskin.

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.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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 Stein-Erik Tiemroth Jacobsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Neptuns vei 15B og C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 139, bnr. 556 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260262.

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. 127 730,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg er summert til kr. 11 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 138 925,-.

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
13.08.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Neptuns vei 15B, 3150 TOLVSRØD

17 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Neptuns vei 15B	Neptuns vei 15B	

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?

Januar 2018

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.

Har bodd her siden Januar 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 19958078

Informasjon om selger

Selger

Jacobsen, Stein Erik Tiensuth

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

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 faglærte

Satt inn nytt dusjkabinett på badet i 3 etc

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Terjesen As på Teie

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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller lignende?**

☐ 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det var feil på en vannpumpe fra jordvarme. Den ble skiftet og systemet ble luftet og vi har tatt gjevnelig vedlikeholds service.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

VVS rørlegger har gjevnelig 1-2 års service på vannbåren varme anslegget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS rørlegger på Sem

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt utvendig svart sopp som vi vasker bort. Litt råte på gelender på terrassen.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**

☒ 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 sjenanse 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

Skriv opplysningene her:

Vi skifter ventilasjon filter hvert år på ventilasjon anlegget. Har også rengjort alle nor på tilluft og avtrekk ventiler og nor 2025

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61411544

Egenerklæringsskjema

Name: Stein E Tiemroth Jacobsen

Date: 2026-07-17

Identification: Stein E Tiemroth Jacobsen

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Neptuns vei 15 B, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 139, bnr. 556

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1057 **Referansenummer:** JK4065

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
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202

Norsk takst

Medlem av NITO

Neptuns vei 15 B, 3150 TOLVSRØD
Gnr 139 - Bnr 556
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Neptuns vei 15 B, 3150 TOLVSRØD
Gnr 139 - Bnr 556
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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2014 med hybel, integrert garasje og utvendig bod. Boligen fremstår generelt med normal standard og tilstand sett i forhold til alder og forventet bruk. Det er ikke registrert forhold som er vurdert til TG3.
Registrerte avvik er i hovedsak vurdert til TG2 og omfatter enkelte forhold ved våtrom, gulv, trapper og rekkverk, kjøkken samt utvendige konstruksjoner.
På våtrommene er det blant annet registrert avvik ved fallforhold og overflater, samt forhold knyttet til dokumentasjon og lekkasjesikring.
Det er også registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik ved trapper og rekkverk. Utvendig er det registrert mindre vedlikeholds- og utbedringsbehov, blant annet på forstøtningsmur.
Samlet sett fremstår boligen med gjennomgående god teknisk tilstand sett i forhold til alder. De registrerte avvikene er i hovedsak avgrensede forhold som kan følges opp gjennom vedlikehold og enkelte utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong/lettklinker. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med taktekking, renner, nedløp og beslag. Boligen har vinduer og ytterdører med isolerglass. Det er etablert balkong/terrasse og utvendige trapper. Integrert garasje inngår i bygningskroppen. Boligen er oppført i skrånende terreng, med deler av bygningen mot terreng. På eiendommen er det også utvendig bod og forstøtningsmur av lettklinkerblokker.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av 1-stavs parkett og fliser. Veggene har overflater av panelplater, tapetserte plater og sparklet/malt gips. Himlingene består av sparklet/malt gips og trepanel. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, mens kjellerdekket er av betong.
Kjelleren har betonggulv med flislagte overflater. Vegger mot terreng består dels av pussede lettklinkerblokker og dels av påførende og platede konstruksjoner. Boligen har isolert stålplate med tilknyttet ildsted. Innvendig trapp er utført som åpen tretrapp med malte vanger, inntrinn og håndløper i eik samt rekkverk med spiler i rustfritt stål.
Kjelleren inneholder også hybel med entré, stue/kjøkken, soverom, bad og kott, samt integrert garasje og teknisk rom.

VÅTROM Gå til side

Boligen har våtrom fra byggeåret med flislagte gulv og vegger. Rommene er utstyrt med sluk og sanitærinstallasjoner som servant, toalett og dusjløsninger. Våtrommene har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner er utført som del av boligens opprinnelige utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har kjøkken i 1. etasje og kjøkkenløsning i hybelen i kjeller. Hovedkjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter og laminat benkeplater. Det er nedfelt oppvaskkum i stål og integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjølehjørne. Kjøkkenet har komfyrvakt og ventilator med avtrekk ført gjennom yttervegg.

Kjøkkenet i hybelen har innredning med slette, malte fronter og laminat benkeplater. Det er oppvaskkum i stål og hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning og avløpsrør av plast. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg. Oppvarming og produksjon av varmt tappevann skjer via varske-vann varmepumpeanlegg tilknyttet energibrønn, innendørs unit og varmtvannsbereder. Varmepumpeanlegget er tilknyttet boligens vannbårne varmeanlegg. Elektrisk anlegg er utført med sikringsskap og automatsikringer. Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

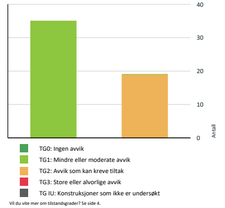
Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Dagens bruk av boligen fremstår i samsvar med disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er oppført med hoveddel, hybel i kjeller og integrert garasje. Hybelen inngår som en del av boligen og er omfattet av rapporten i den utstrekning rom og bygningsdeler omfattes av rapportens undersøkelsesnivå. Integrert garasje er registrert som del av bygningskroppen, men er ikke tilstandsvurdert utover forhold som har direkte betydning for boligen.
Utvendig bod er ikke tilstandsvurdert og inngår ikke i rapportens tekniske tilstandsanalyse.
Vurderingene er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, oppbygning og utførelse som ikke kan verifiseres uten inngrep, er ikke kontrollert utover undersøkelsene som fremgår særskilt av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** 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 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad - hybel > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

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 1 **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.

TG 1 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, beslag er utført i hvit-lakkert metall. Stigetrinn, pipehatt og lufthatt er utført i rød-lakkert metall.

TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har A-takstoler som takkonstruksjon og luftet undertak.

TG 1 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Beskrivelse
Boligen har yttervegger av pussede lettklinkerblokker i kjeller og bindingsverkskonstruksjon med liggende malt kledning.

TG 1 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse
Vinduene er av malt tre med 3 lags glass.

TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse
Hoveddytterdør og ytterdør til hybel er malte tredører. Balkongdører er utført i tre med utvendig aluminiumsbeslag. Garasjen har isolert aluminiumsport.

TG 2 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse
Balkong er oppført i trekonstruksjoner med tett dekke, kompositt terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Balkongrekkverket har lavere høyde enn dagens krav til personsikkerhet. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
- For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker. Rekkverket må forhøyes til tilfredsstillende høyde.

TG 2 **Utvendige trapper**

Beskrivelse
Utvendig trapper er laget i støpt betong med fliser og trapp av impregnert trevirk.

Vurdering av avvik:
- Utvendig betongtrapp mangler rekkverk og trettrappens rekkverk er lavere enn dagens krav, forholdet medfører avvik fra dagens krav til personsikkerhet og vurderes til TG2.

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.

INNVENDIG

TG 2 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Boligen har gulvoverflater av parkett og flis.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert knirk i gulv på større deler av boligen. Gulvkonstruksjonen er opplyst utført med gulvgips, varmefordelingsplater og vannbåren gulvvarme under parkett. Knirken kan være relatert til bevegelser mellom gulvets ulike sjikt. Forholdet vurderes til TG2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Knirk har i hovedsak bruksmessig betydning og påvirker normalt ikke gulvets funksjon. Eksakt årsak kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen. Dersom knirken ønskes redusert, kan dette medføre behov for inngrep i gulvets ulike sjikt.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Veggoverflater består av panelplater, plater med tapet og sparklet/malt gips.
Sparklet/malt gips og trepanel i himlingene.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong.
Overflater består 1-stavs parkett og fliser.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har ildsted tilknyttet isolert stålpipe.

TG 1 **Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng er utført med betonggulv med overflater av flis.
Veggene består av pusset lettklinkerblokker, samt påførende og platede vegger. Himlingen har sparklet/malt gips.

Det er foretatt hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur og terreng for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6 vekt-%, som indikerer tørt treverk i måpunktet. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i kontrollpunktet. Målingen er punktvis og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktforholdene i øvrige deler av konstruksjonen mot terreng.



TG 2 **Innvendige trapper**

Beskrivelse
Innvendig trapp er utført som åpen tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk med spiler i rustfritt stål. Inntrinn og håndløper er utført i eik.

Vurdering av avvik:
- Trappen har ikke håndløper på begge sider, i henhold til krav som gjaldt ved oppføring. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
- Manglende håndløper på én side gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Det må etableres håndløper på manglende side.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Boligen har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Våtrommet er fra byggeår. 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 eller diffusjonssperre mot kald sone.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet/maltpapp. Tidligere festehull etter dusjvegger er tettet med silikon. Dusjløsningen er erstattet med dusjkabinett, slik at veggene ikke utsettes for direkte vannbelastning. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert ved badekar, med underkant ca. 15 cm over badekarkanten. Plasseringen medfører at vinduet og tilslutningene kan utsettes for vannsøl og fuktbelastning. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Vannbelastning på vindu og tilslutninger kan over tid medføre fuktskader. Vinduet må skjermes mot direkte vannbelastning, og fuger og tilslutninger holdes under oppsikt og vedlikeholdes ved behov.

2 ETASJE > BAD

10.2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokalt mottfall på ca. 4–5 mm i deler av gulvet ved dør og toalett. Videre mot nedsenket dusjsone har gulvet fall mot sluk, og det er målt ca. 27 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er også registrert hullyd under enkelte gulvfliser. Forholdene vurderes samlet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Lokalt mottfall kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann blir stående ved ledes bort fra sluket i deler av rommet. Hullyd indikerer mangelfull vedheft under enkelte fliser og kan medføre økt risiko for at fliser eller fuger skades over tid. Forholdene følges med på ved bruk, og lokale utbedringer kan bli aktuelle dersom det oppstår skader eller funksjonsproblemer.

2 ETASJE > BAD

10.1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.



2 ETASJE > BAD

10.2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og servantskap med nedfelt vask.

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.

2 ETASJE > BAD

10.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

2 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.



1 ETASJE > BAD

Generell

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

1 ETASJE > BAD

10.2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. 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 fuktsikkerhet.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt.

1 ETASJE > BAD

10.1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

1 ETASJE > BAD

10.3 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har fall i retning mot den avgrensede dusjsonen, men eventuell lekkasjevann fra øvrige deler av rommet vil ikke ha fri avrenning til sluket. I dusjsonen er det på det svakeste målt fall på ca. 1:100. Det er i tillegg registrert sprekker og lokale områder med manglende flisfuger i dusjsonen. Forholdene vurderes samlet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fri avrenning kan medføre at lekkasjevann blir stående på gulvet utenfor dusjsonen. Sprekker og manglende fugemasse kan medføre økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Skadede og manglende fuger må utbedres, og forholdet følges med på ved videre bruk.



1 ETASJE > BAD

10.1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.



1 ETASJE > BAD

10.2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

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.

1 ETASJE > BAD

10.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

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.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1 ETASJE > VASKEROM

10.2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Våtrommet er fra byggeår. 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 fuktsikkerhet.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

1 ETASJE > VASKEROM

10.1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Vaskerommet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

1 ETASJE > VASKEROM

10.2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist. Gulvet har fall mot sluk, men høydeforskjellen er mindre enn det som følger av dagens anbefalte løsninger for våtrom. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør kan medføre redusert sikkerhet mot at lekkasjevann når tilstøtende rom. Forholdet tas hensyn til ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

1 ETASJE > VASKEROM

10.1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.



1 ETASJE > VASKEROM

10.2 **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

10.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

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.

KJELLER > BAD - HYBEL

Generell

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

Konsekvens/tiltak

KJELLER > BAD - HYBEL

10.2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Våtrommet er fra byggeår. 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 fuktsikkerhet.
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

10.1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

KJELLER > BAD - HYBEL

10.2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, med lokalt mottfall og begrenset mulighet for avrenning mot sluk. Det er ikke etablert nedsenket dusjsone. Inne i dusjsonen er det registrert fall mot sluk. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene kan medføre at lekkasje- eller bruksvann blir stående på gulvet eller ledes i uønsket retning. Fallforholdene må tas hensyn til ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD - HYBEL

10.1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.

KJELLER > BAD - HYBEL

10.1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel, oppbevaringsskap med benk og utslagsvask i rustfritt stål.

KJELLER > BAD - HYBEL

10.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJELLER > BAD - HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 8,2%, 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

10.2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, fryseskap, kjølehjørne, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert automatisk vannstopper tilknyttet kjøkkenets vanninstallasjoner. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende automatisk vannstopper medfører økt risiko for vannskade dersom det oppstår lekkasje fra kjøkkenets vanninstallasjoner. Etablering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

1 ETASJE > KJØKKEN

10.1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål og kjøl-fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert automatisk vannstopper tilknyttet kjøkkenets vanninstallasjoner. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende automatisk vannstopper medfører økt risiko for vannskade dersom det oppstår lekkasje fra kjøkkenets vanninstallasjoner. Etablering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med parkett på gulv, tapetserte vegger og himling av sparklet/malt gips.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett og servant.

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.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har avtrekk via det balanserte anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
VannInstallasjonen er utført med rør-i-rør-system til sanitærutstyr. Fordelerinngene er montert på vegg i teknisk rom og inneholder stoppekran.
Det er etablert flere vannfordelingsskap til hybel og 1/2 etasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

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

Beskrivelse
Boligen har væske-vann varmepumpeanlegg tilknyttet energibrønn. Varmepumpen er tilknyttet en romnære unit og varmtvannsbereder, og anlegget benyttes til vannbåren oppvarming og produksjon av varmt tappevann.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
300 liter varmtvannsbereder med akkumulatortank tilknyttet væske-vann anlegget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmen distribueres via fordelersystem til gulvvarme i boligens oppholdsrom. Anlegget er fra byggeår og fremstår med normal funksjon ut fra visuell observasjon.



Vannbåren varme hybel

Tilstandsrapport



Hoveddel

Elektrisk anlegg

Dette er en foreløpig kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til ovhendlingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroinvirksomhet, 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. Et-anleggert kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinvirksomhet.

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.

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.

Brannetekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat. Det er registrert murvegg som skille mellom hovedenhet og hybel. Brannteknisk utstyr og synlige deler av skillende konstruksjoner er visuelt kontrollert. Brannmotstand, skjulte konstruksjoner, gjennomføringer og øvrig brannteknisk utførelse er ikke verifisert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygningen er oppført på byggegrunn bestående av komprimerte masser med drenerende pukk under støpt plate på mark.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med drenering rundt grunnmur.
Dreneringsløsningen antas utført med drensrør og utvendig fuktsikring mot grunnmur, men oppbygningen er ikke kontrollert ved inngrep.
Synlige og tilgjengelige forhold er kontrollert uten at det ble registrert tegn til unormale fuktpåkjenninger på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmur fremstår som oppført i pusset lettklinkerblokk med flis på toppen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale områder med løs og oppsprukket puss på forstøtningsmur av lettklinkerblokker. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Løs og oppsprukket puss kan føre til videre nedbrytning og økt fuktbelastning på underliget. Løse partier fjernes og pussjiktet utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen er oppført i skrånende terreng, med deler av bygningen mot terreng. Terrenget består av opparbeidede utearealer med naturlige høydeforskjeller rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse	
Byggeår	**Kommentar**
Standard	
Vedlikehold	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

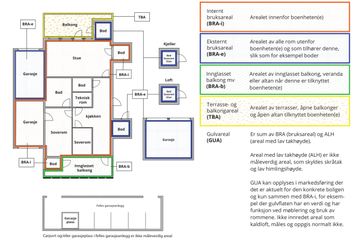
Hva er måleverdig areal?

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldtloft, 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 forlegge 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	86			86	4	11	97
1 Etasje	105			105	40		105
Kjeller	99			99			99
SUM	**290**				**44**	**11**	**301**
SUM BRA	**290**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue, kott		
1 Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, bod, vaskerom, toalettrom, soverom		
Kjeller	Hall m/trapp, garasje, teknisk rom, entré - hybel, kott - hybel, stue/kjøkken - hybel, soverom - hybel, bad - hybel		

Kommentar

Balkong 2 etasje - 4 m2 TBA

Balkong 1 etasje - 39,7 m2 TBA

2 etasje - 85,6 m2 BRA-i, 11,1 m2 ALH

1 etasje - 104,7 m2 BRA-i

Kjeller - 99 m2 BRA-i

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Dagens bruk av boligen fremstår i samsvar med disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		**8**			

SUM BRA	8

Romfordeling

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

Kommentar

Bod - 8,2 m2 BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	139	556		0	544.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Neptuns vei 15 B

Hjemmelshaver
Jacobsen Stein Erik Tiemroth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Neptuns vei 15 B på Ringshaug i Tønsberg kommune, i et etablert og attraktivt boligområde. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til Ringshaugstranda og sjøen, samt gode muligheter for tur- og friluftsliv.
Det er kort avstand til dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har busstforbindelse mot Tønsberg sentrum, som ligger noen kilometer unna. Beliggenheten vurderes som barnevennlig med gode rekreasjonsmuligheter og nærhet til kysten.

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			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	

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 framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningseier i boligen, byggherr 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 byggesøknad 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 brannfaglige 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/samlet 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 *"Deler av bygning som brukes av to eller flere brukseneheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

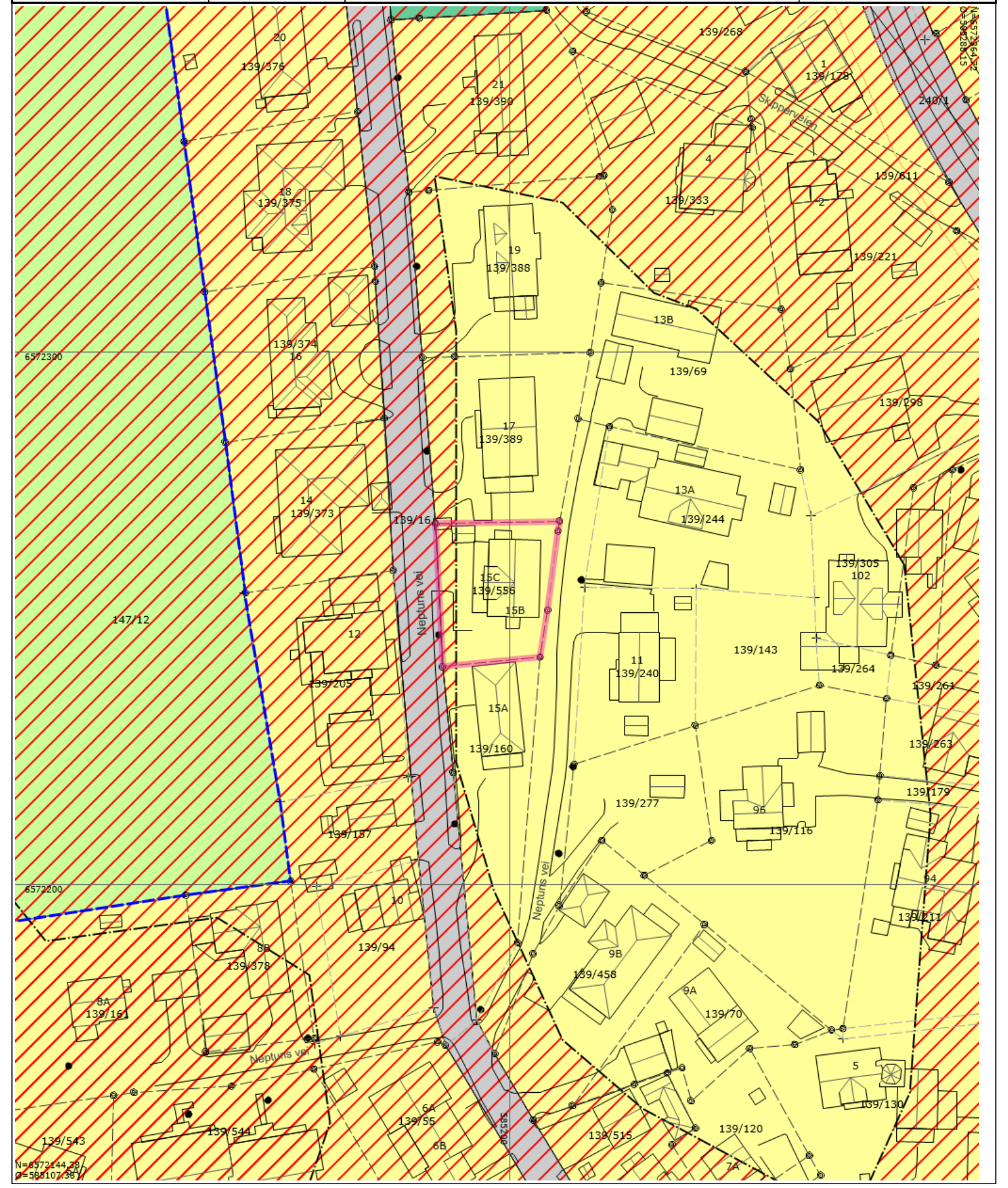
Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 556	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neptuns vei 15B 3150 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

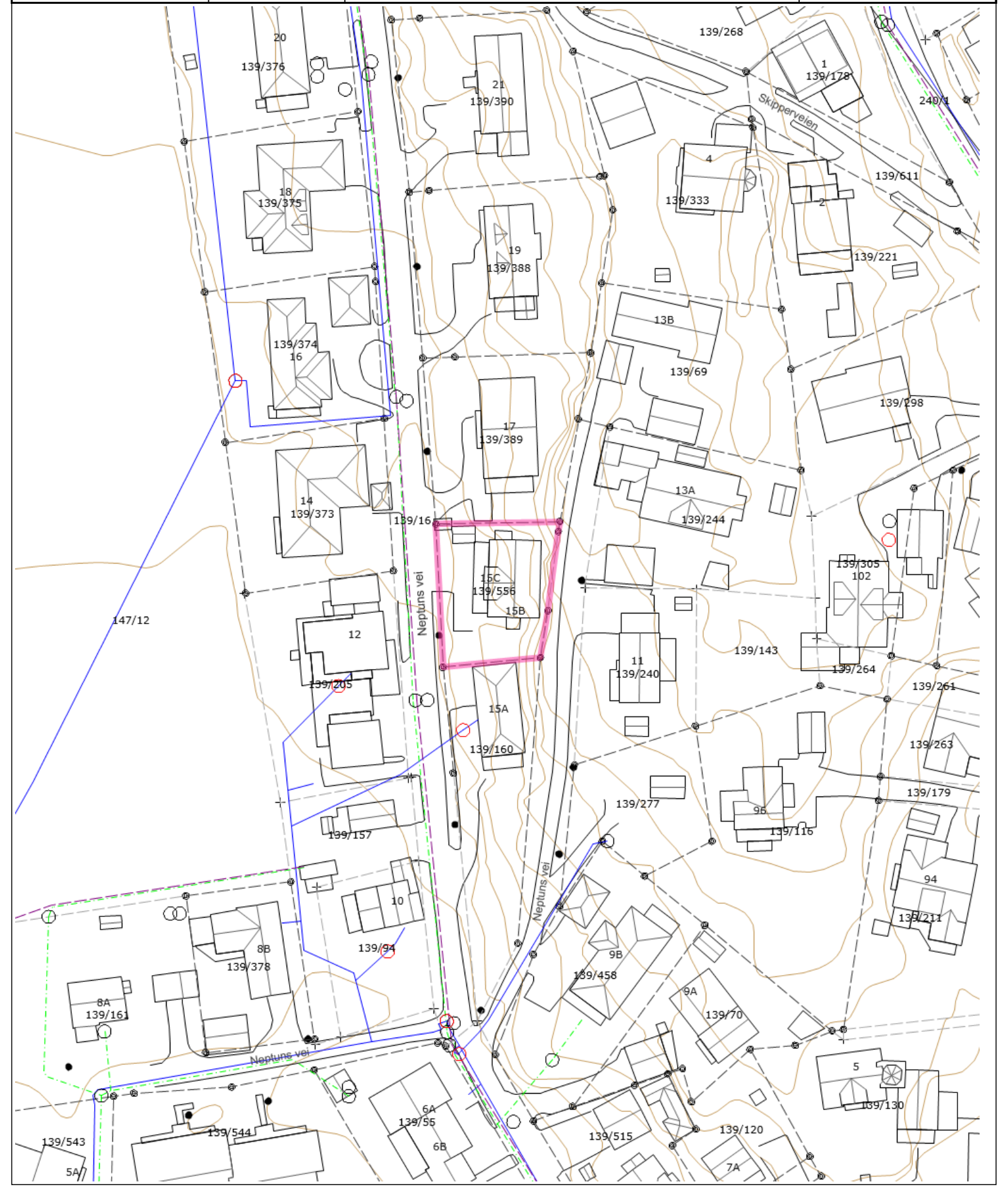
Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 556	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neptuns vei 15B 3150 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:				

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler Jon Sørseth
Direkte telefon 33 34 86 28
Vår ref 14/3
Arkiv GBR-0139/0556
Deres ref SØK

Dato 02.01.2014

Oseberg Bygg AS
Kilengaten 1

3117 TØNSBERG

0211F V - 95182
139/556/0/0 2007 1 - Ferdigattest

Neptuns vei 15B - 0139/0556 - Enebolig m/bileilighet - midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver	Frank Brekke Larsen	Ashaugveien 190	3157	BARKÅKER
Søker	Oseberg Bygg AS	Kilengaten 1	3117	TØNSBERG

Gbnr. : 0139/0556////
UBA-sak : 008/07
Journalnummer : 07/4148
Bygningsnummer : 238898892
Arbeidets art : nybygg
Tiltakets formål : enebolig m/bileilighet og integrert garasje

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 1985 § 99-2 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter ikke garasjen (ikke ferdigstilt)
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister
   garasje Fnst. 15.02.14

Jon Sørseth
saksbehandler

Kopi til
Frank Brekke Larsen Ashaugveien 190 3157 BARKÅKER
Tibor Vari Saksbehandler Geodata
Vestfold Interkommunale Olieboukta 6 3126 TØNSBERG

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

0211G3 / 95187
139/556/0/0 2007 6 - Tegninger

PRIME KONSULT AS
arkitekt og konsulentvirksomhet

Tiltakshaver: FRANK BREKKE - LARSEN
Tiltak: BOLIGR. M/ SMÅLEILIGHET
Beskrivelse: NEDTUVBYGG - IS.M.
Gnr. 139 Bnr. 556 Kommune TØNSBERG
Tegning: Alle konsult as, dato 27.04.07 sign. J.LINDAH
Målestokk: 1:100
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BEBYGD AREAL
BOLIG 111.6 m²
UTBYGG 6.0 "
BALKONER 14.8 "
SUM 131.0 "
BRA: 131.0 m² 25%
BRA: 327.5 m²

BRU AREAL
1. ETG 76.7 "
2. ETG 76.7 "
SUM 153.4 "
BOLIG 90.8 m²
GARASJE 49.0 "
SUM BRUKSAR. 139.8 m²

Skillekonstruksjon:
BRANN EI 30 LYD R'w >= 55 dB
L'nw<= 53 dB

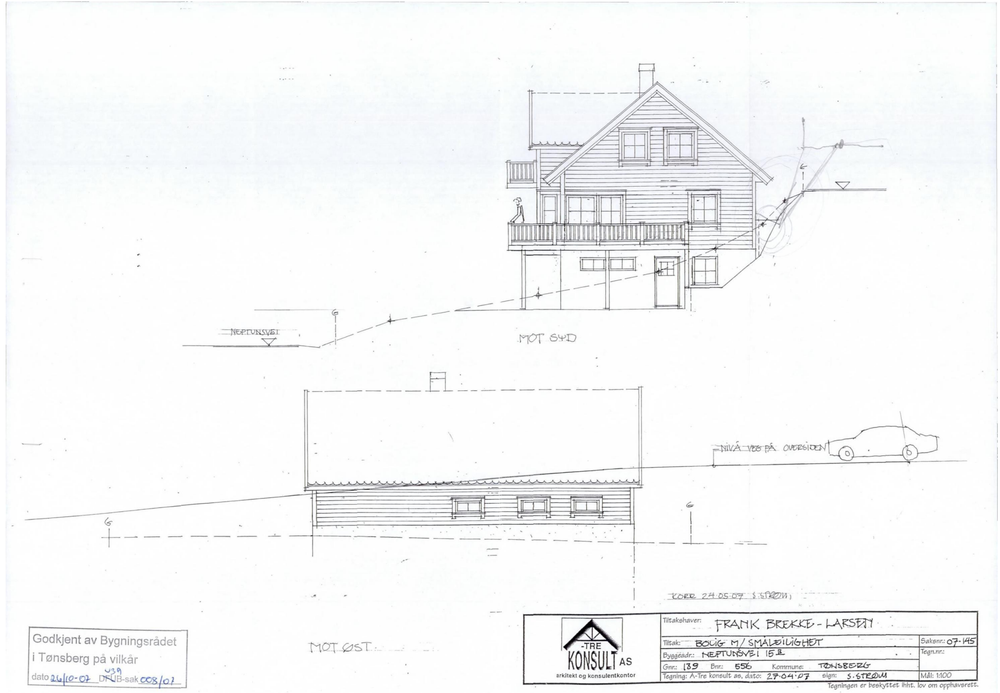
RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 1

MOT. NORD

MOT. VEST

Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 24.10.07 sak 008/07

+ brann 15/2-14

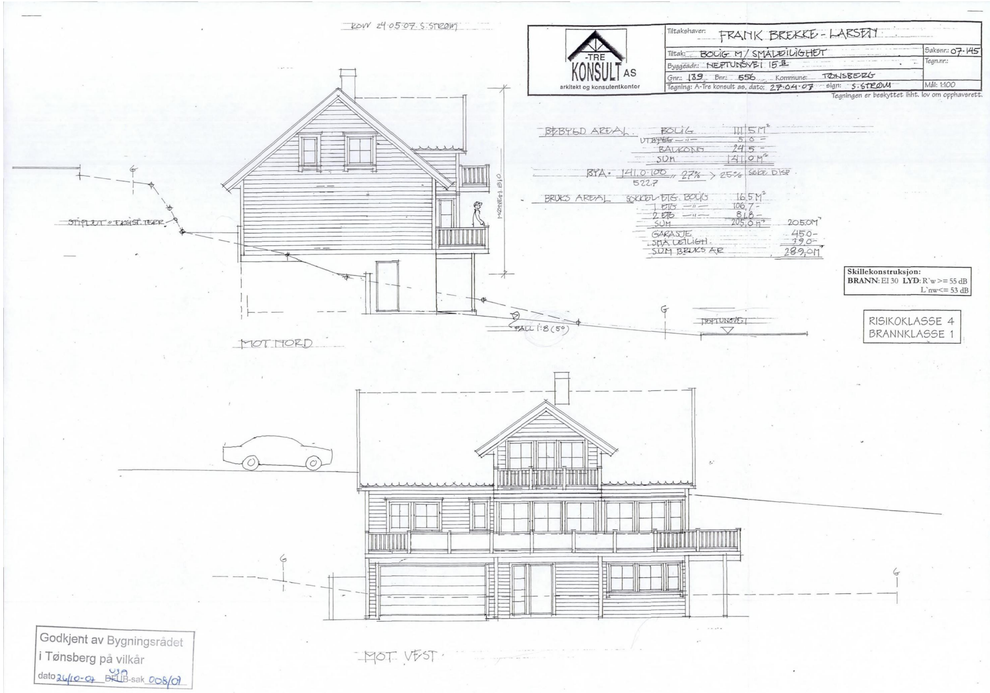


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/10-07 sign. BB-sak 008/07

TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Tiltakshaver:	FRANK BREKKE - LARSEN	
Tiltak:	BOLIG M/SMÅBILIGHET	Saksnr: 07-145
Byggested:	NEPTUNSVEI 15 JL	Tegnnr:
Gnr: 139 Bnr: 556	Kommune: TØNSBERG	
Tegning: A-Tre konsult as, dato: 27.04.07	sign: S.STRØM	Målt: 1:100

Tegningen er beskyttet ihht. lov om opphavsrett.



TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Tiltakshaver:	FRANK BREKKE - LARSEN	
Tiltak:	BOLIG M/SMÅBILIGHET	Saksnr: 07-145
Byggested:	NEPTUNSVEI 15 JL	Tegnnr:
Gnr: 139 Bnr: 556	Kommune: TØNSBERG	
Tegning: A-Tre konsult as, dato: 27.04.07	sign: S.STRØM	Målt: 1:100

Tegningen er beskyttet ihht. lov om opphavsrett.

BEBYGD AREAL
BOLIG 111.5M²
UTEBOD —.—
BALKONER 24.5
SUM 136.0M²

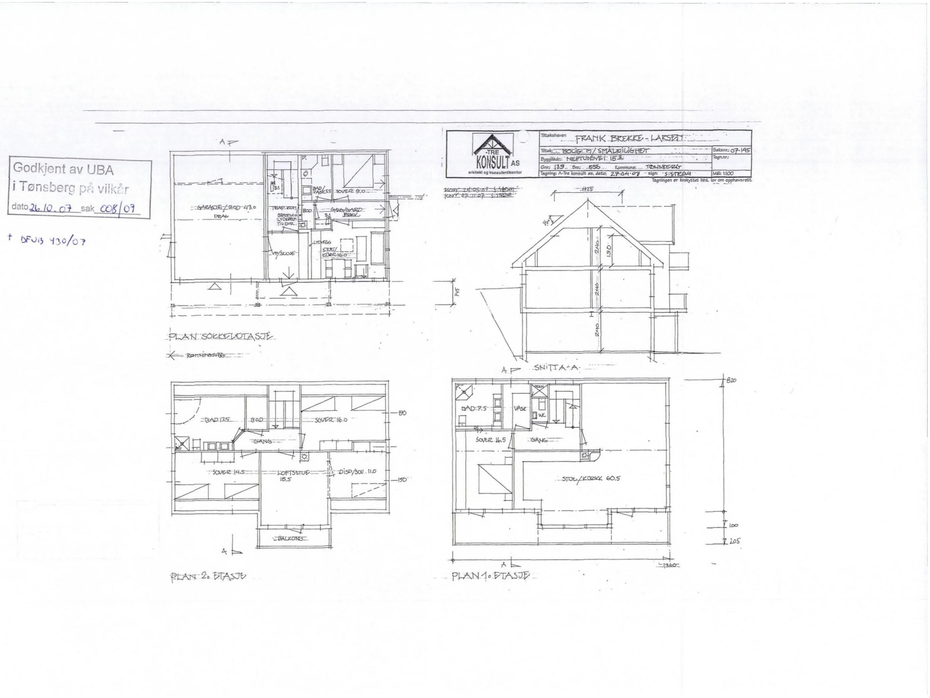
BYA: 141.0 100% 27% > 25% SOGN. DISP
522.7

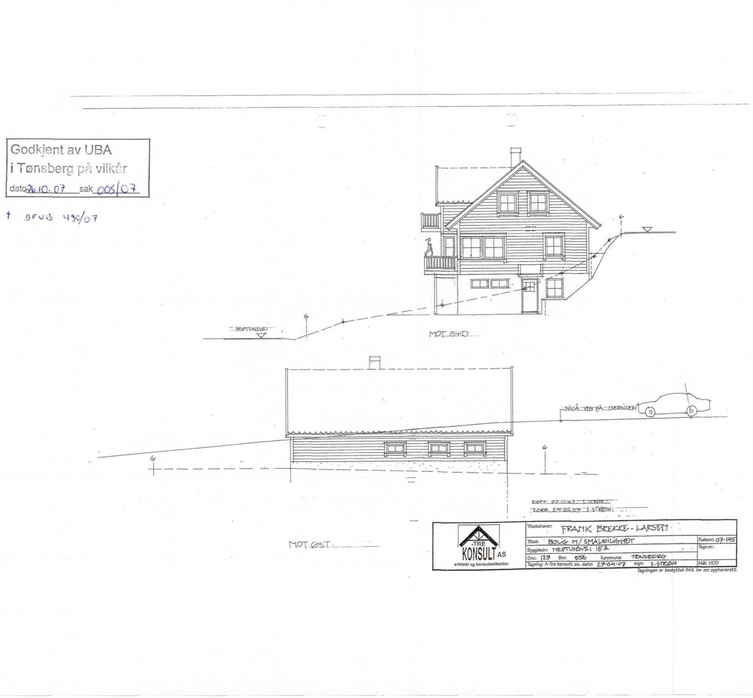
BRUKS AREAL SOGN. BTS: BOLIG 165M²
1 ETG —.— 109.7
2 ETG —.— 81.8
SUM 205.5 M² 205QM²
GARASJE 45.0
SMÅBOLIGH 39.0
SUM BRUKS AR 289.5M²

Skillekonstruksjon:
BRANN: EI 30 LYD: R'w >= 55 dB
L'nw<= 53 dB

RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 1

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/10-07 sign. BB-sak 008/07


Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 26.10.07 sak 008/07
† BFUS 130/07
TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentfirmaer
Tiltakshaver: FRANK BREKKE - LARSEN
Tiltak: BOLIG M/ SMÅBRUKSENHET
Byggested: HEFTYEVEI 18 A
Gnr: 139 Bnr: 696 Kommune: TØNSBERG
Tegning: A-Tre konsult as, dato: 27-04-07 sign: J.STEEN
Målestokk: 1:100
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.
SNITT A-A
PLAN SOKKELETASJE
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE


Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 26.10.07 sak 008/07
† BFUS 43/07
TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentfirmaer
Tiltakshaver: FRANK BREKKE - LARSEN
Tiltak: BOLIG M/ SMÅBRUKSENHET
Byggested: HEFTYEVEI 18 A
Gnr: 139 Bnr: 696 Kommune: TØNSBERG
Tegning: A-Tre konsult as, dato: 27-04-07 sign: J.STEEN
Målestokk: 1:100
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.
MOT SYD
MOT ØST

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din.

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din.

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å 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!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som 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 inngått til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avsås 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»), avtaleretttslig 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: 28260262
Adresse: Neptuns vei 15B og C, 3150 TOLVSRØD
Betegnelse: GNR 139, BNR 556 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 13.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no