Ringshaugveien 140 B

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Ringshaugveien 140 B

30

Beliggenhet

38

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter

Ringshaugveien 140 B

Prisantydning	8 990 000
Omkostninger	245 740
Totalpris	9 235 740

Bruksareal	175,0 m²
BRA-I	154,0 m²
BRA-E	21,0 m²
TBA	115,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 221 m²
Byggeår	1935

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Ringshaugveien 140 B

Velkommen til Ringshaugveien 140B, en meget flott og gjennomført enebolig med en fantastisk beliggenhet tett på sjøen. Boligen er betydelig renovert og fremstår moderne og stilfull, med gjennomtenkte materialvalg, spennende detaljer og en gjennomgående høy standard.

Innvendig byr boligen på lyse og luftige oppholdsrom, store vindusflater og en åpen og sosial planløsning. Det stilrene kjøkkenet med kjøkkenøy ligger i naturlig tilknytning til spiseplass og stue, mens store glassflater åpner opp mot terrassen og lar den flotte sjøutsikten bli en naturlig del av interiøret. Moderne bad, gode soverom og en lun peis kompletterer den innbydende helheten.

Utearealene er en av eiendommens store kvaliteter. Romslige terrasser på flere sider av boligen gir gode muligheter til å følge solen gjennom dagen, enten man ønsker å samle familie og venner rundt spisebordet eller finne en lun plass for avslapning. Fra terrassen og oppholdsrommene kan man nyte fantastisk utsikt mot sjøen og de maritime omgivelsene.

Beliggenheten kombinerer nærheten til sjøen med svært gode solforhold og enkel tilgang til flotte rekreasjonsområder. Herfra er det kort vei til noen av de beste strendene og badeplassene i Tønsberg og omegn, samtidig som man har alt man trenger i komfortabel avstand.

En særdeles innbydende eiendom for deg som ønsker moderne standard, sjøutsikt, solrike uteplasser og en attraktiv kystnær beliggenhet.






























LEBENO















Beliggenhet

Eiendommen ligger meget attraktivt og sjønært til i Ringshaugveien, i et veletablert og populært boligområde øst for Tønsberg sentrum. Her bor man i flotte maritime omgivelser med sjøen like i nærheten, samtidig som området byr på svært gode solforhold og fine rekreasjonsmuligheter.

Ringshaug er særlig kjent for sitt attraktive kystmiljø og nærheten til Ringshaugstranda, en av områdets mest populære badestrender. I nærområdet finnes også flere flotte strender, badeplasser og turmuligheter langs sjøen – perfekt for både små og store på varme sommerdager.

Området er svært familievennlig med kort vei til skole, barnehager og idrettstilbud, samtidig som daglige servicetilbud er lett tilgjengelige. Fra eiendommen er det også enkel forbindelse videre mot Tolvsrød og Tønsberg sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud.
Beliggenheten gir en flott kombinasjon av sjø, strandliv og rolige boligomgivelser, samtidig som Tønsberg sentrum er innen komfortabel rekkevidde. For den aktive finnes det gode muligheter for turer, løping, sykling og aktiviteter på og ved sjøen.

En svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo tett på sjøen og noen av Tønsbergområdets beste strender, uten å gi avkall på nærheten til byen og hverdagens fasiliteter.

Ringshaugveien 140B

Nabolaget Ringshaug øst - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Grusveien Linje 116B, N116	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min 6.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min

«Nærhet til sjø»

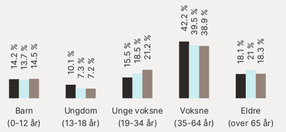
Sitat fra en lokalkjent

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	11 min 0.9 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.3 km
Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke PostNord	22 min 2 km
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	6 min 2.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Ringshaug Ungdomsskole - fotball.. Ballspill	12 min 1.1 km
Pro Gym Vallø	7 min
Level treningssenter	7 min

Boligmasse



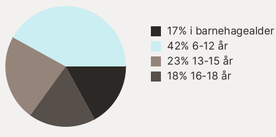
«Som nyinnflyttet var det veldig lett å komme i kontakt med folk.»

Sitat fra en lokalkjent

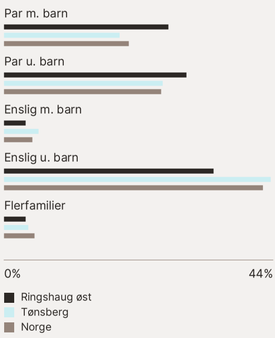
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

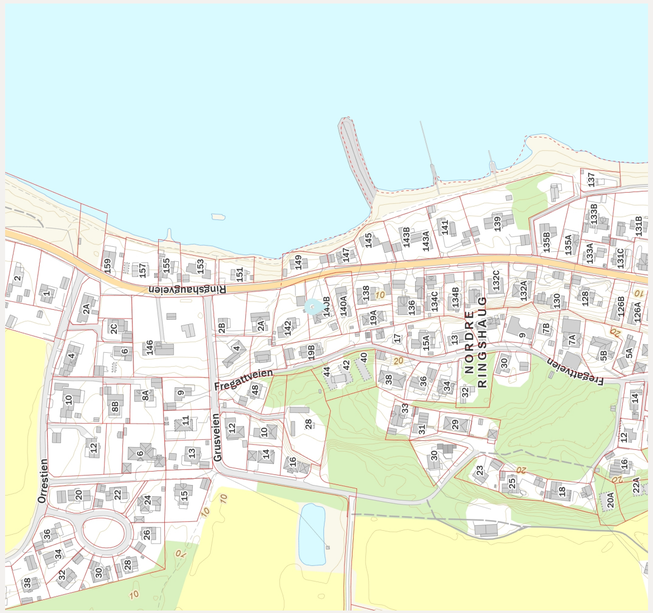


Sivilstand

		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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskiner vurderer nabolaget i FINN Area AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

Underetasje med entré, soverom/kontor og 2 boder.
1. etasje med stue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad og bad/vaskerom.

Parkering i garasje.

BRA 175,0 m²

BRA-I 154,0 m²

BRA-E 21,0 m²

TBA 115,0 m²



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 175,0 m²

- BRA-i: 154,0 m²
- BRA-e: 21,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 115,0 m²

Underetasje:
BRA-i: 42 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, soverom og 2 boder.
BRA-e: 21 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

1. etasje:
BRA-i: 112 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad og bad/vaskerom.
TBA: 115 m². Gjelder for terrasse mot øst og sør og terrasse mot vest.

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 27.02.2026, utført av takstmann Hans Holt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte
Enebolig beliggende i Ringshaugveien 140 B i Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde. Tomten og uteområde er opparbeidet med plen og grøntarealer. Det er ett mindre anneks/bod på eiendommen. Den er ikke vurdert eller medtatt i tilstandsrapporten. Boligen er opprinnelig bygget i 1935. Ombygget og tilbygget etter byggeår. Det er integrert garasjerom. Boligen er betydelig oppgradert i 2023 og 2024. Utvendig overflater, ny kledning og vindsperre. Nye vinduer og dører. Nye våtrom. Nytt kjøkken og nye overflater. Det er påvist noen mindre og større avvik hovedsakelig ut fra alder og nye forskriftskrav.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny kledning og vindsperre i 2024. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takform er valmet tak. Tak-konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll og undersøkelser. Lukket tak konstruksjon og ingen tilgang til loft. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type toppsving og fastkarm. Det er ikke mulig å se årstall i glasskanalen. Vinduer er skiftet i 2023. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Nye dører i 2023. Terrasse og balkong ut for stue og kjøkken mot øst og mot sør bygget av impregnerte materialer. Fundamentert til terreng. Rekkverk i tre. Terrasse mot vest på bakkeplan. Utvendig trapp i terreng.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett. Vegg til vegg tepper på soverom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. innbygget lysarmatur. Nye overflater i 2024. Etasjeskiller er av trebjelkelag. ingen avvik. div nivåforskjeller rom for rom. 2 trinn fra stue til stue/kjøkken. Alle tilgjengelige gulvoverflater er kontrollert . Ingen avvik over 10 mm. er registrert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinpipe. Pipe er for øvrig ikke undersøkt. Eier har montert ny ovn i 2024. Eier har meldt inn etablering av ildsted til brannvesenet. Rommene under terreng har gulv av betong. Fliser med varmekabler i entré. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Krypkjeller: Boligen har en mindre krypkjeller med inngang fra nordsiden. Støpt gulv med sluk. Himlingshøyde ca. 1,40 meter. Areal ca. 4 m2. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører. noen nye dører i 2024. Garasjerom bygget integrert i bygningskroppen. Støpt gulv . Betong/murvegger. Leca gulv-elementer i himling.

Våtrom
Bad: Bad er ifølge eier renovert i 2023 Veggene har fliser. Taket er malt. Vegger av fiberpuss ved toalett, mot soverom og yttervegg. fliser i dusj og ved servantskap. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har 1 cm fall til dusjvegg og dusj. 3 cm fall til topp sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ingen synlig membran. Eier har fremlagt dokumentasjon fra VVS Spektrum AS at det er benyttet Protan våtrom sveisemembran. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Servant på servantskap.

Bad/vaskerom: Bad/vaskerom er renovert i 2023. Veggene har fliser. Taket er malt med innbygget spotter/lysarmatur. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har 2 cm fall til skille mot dusj. 3 cm fall til topp sluk. Ingen synlig membran i sluk. tg 2. Rommet har servant på servantskap. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Larvikitt stein benkeplate. 2 stk. kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter installert direkte i platetopp.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. 2 stk rørskap. Første bilde lite bad. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har 2 varmtvanntanker hver på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller. El - skap med automatsikringer.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser. Ukjent årstall på drenering. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og sparemur/betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Opparbeidet hagetomt. Terreng er ikke undersøkt på grunn av lagrede gjenstander og materialer på befaring. Byggearbeid er ikke ferdigstilt. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om septiktank. Det foreligger ingen opplysninger om oljetank.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Krypkjeller.
- Innvendig > Andre innvendige forhold.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Innvendige trapper.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Etablering av helt nye bad og toaletter. Utført i 2022 av faglært ved VVS Spektrum AS.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Takfornying gjennomført av en autorisert firma og kledning og isolasjon installert av en autorisert byggefirma. Utført i 2023 av faglært ved Korabel Bygging og Takfornying AS.
- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje: Saltutslag i garasjen.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Hele anlegget er byttet og fornyet. Utført i 2023 av faglært ved Expert Gruppen.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Ny etablering av rør og avløp i hele boligen. Utført i 2023 av faglært ved VVS Spektrum AS.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Vet ikke noe om tilstanden, men det var aldri noe tema eller problemstilling.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Bytte av vedovn fra gammel til ny. Utført i 2023 av ufaglært.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Det var oppdaget noen skogmus i boligen under oppussingen, etter oppussingen ingen mus observert.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Hans Holt, datert 02.03.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1221,00 kvm.

Eiendommen har en solrik og fint opparbeidet tomt med gode utearealer rundt boligen. Her er det romslige terrassearealer som gir flere hyggelige soner for både avslapning, måltider og sosiale sammenkomster. Terrassene ligger i naturlig tilknytning til boligens oppholdsrom og gjør det enkelt å ta med seg hverdagslivet ut på fine dager.

På baksiden av boligen finnes en lun og mer skjermet uteplass, mens terrassen mot sjøen byr på flotte solforhold og nydelig utsikt mot fjorden. Tomten har også grøntarealer som gir luft rundt boligen og gode muligheter for lek og aktivitet.

Det er gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass, i tillegg til integrert garasje. Samlet byr tomten på en attraktiv kombinasjon av sol, sjøutsikt, skjermede uteplasser og funksjonelle utearealer.

Selger opplyser at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ikke lenger tillatt å fyre med olje eller parafin. Tanken må tømmes og saneres i samsvar med gjeldende regelverk. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg/ominnredning, datert 04.05.1973. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I henhold til godkjent vedtak om omdisponering av boligrom, datert 27.10.2023, skal det foreligge brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket tas i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slik tillatelse er utstedt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til dette forholdet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert enkelte avvik fra disse. På de godkjente tegningene er rommene i underetasjen mot vest angitt som ikke utgravd. Disse arealene er i dag utgravd og innredet som boder. Det er ikke kjent når utgravingen ble utført.

Videre er en vegg mellom bodene fjernet, slik at rominndelingen avviker fra de godkjente tegningene. Soverommet i underetasjen er ikke benevnt som soverom på tegningene, men det er inntegnet møbleringsskisse med seng i rommet.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad og på bad/vaskerom samt peisovn i stue.

Energikarakter: Oransje G

Energiforbruk foregående år var 28 711 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 26.02.2025. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Takstigen er defekt/i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.
- Elementskorstein er kledd inn på 3 sider. Elementskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.
- Ildsted er feil montert. Det skal i henhold til produktdokumentasjonen/monteringsveiledning stå minimum 25 cm fra brennbart materiale.
- Røykrøret fra ildsted Aduro skal stå minimum 30 cm fra brennbart materiale.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 990 000,-

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

224 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

9 235 740,- 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. 17 363,- for 2024. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på att oppgitt beløp gjelder for 2024. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og internett fra Viken Fiber, utgjør ca. kr. 1 440,- pr. mnd.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 323 582,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 294 328,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 7125542.

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, gang-/sykkelvei - fremtidig, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

I henhold til kommuneplanens arealdel er eiendommen beliggende innenfor et område avsatt til fremtidig gang- og sykkelvei. Det må derfor påregnes at det på et senere tidspunkt kan bli aktuelt med avståelse av grunn til dette formålet. Se vedlagte kart, hvor mulig areal for avståelse er illustrert med stiplet linje.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

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

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

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Erklæring/avtale, tinglyst 08.05.1950, dagboknr. 1814, gjelder: Bestemmelse fra 1950 om eiendommens rettigheter og forpliktelser i Ringshaug Vannerk.

Bestemmelse om veg, tinglyst 06.07.2020, dagboknr. 2702345, gjelder: Eier av GBNR. 139/237 har rett til å benytte inntil 13 meter av den eksisterende inn-/utkjørselen til Ringshaugveien 140 (GBNR. 139/67).

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen.

Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken samt el-billader.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eier er Ruslan Akhmadejev.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ringshaugveien 140 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 139, bnr. 67 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260298.

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

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 000,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 123 260,-.

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
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 7 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 130 455,-.

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
02.09.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Ringshaugveien 140 B, 3150 TOLVSRØD

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringshaugveien 140 B	Ringshaugveien 140 B	

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?

Husker ikke helt men ca. 2020-2021…

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Naf-39, 7125542

Informasjon om selger

Selger

Akhmadejev, Ruslan

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

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablering av helt nye bad og toaletter

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VVS Spektrum AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Fagkjørt ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takfornying gjennomført av en autorisert firma og kledning og isolasjon installert av en autorisert byggefirma

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Korabel Bygging. , Takfornying AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Saltutslag i garasjen

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2023

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hele anlegget er byttet og fornyet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Expert Gruppen

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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpesump, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny etablering av rør og avløp i hele boligen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
VVS Spektrum AS

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

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Vet ikke noe om tilstanden men det var aldri noe tema eller problemstilling

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2023

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

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bytte av vedovn fra gammel til ny

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

Beskriv feilen eller endringen
Nytt vedovn

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det var oppdaget noen skogmus i boligen under oppussingen, etter oppussingen ingen mus observert

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

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

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

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10037815

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ruslan Akhmadejev	2026-08-17

Identification

Ruslan Akhmadejev

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringshaugveien 140 B, 3150 Tolvsrød
Tønsberg kommune
gnr. 139, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1533 **Referansenummer:** KF4005

Autorisert foretak: Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

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.

Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042

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 vanlig/ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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, tetteslikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassing og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ringshaugveien 140 B, 3150 Tolvsrød
Gnr 139 - Bnr 67
3905 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Ringshaugveien 140 B, 3150 Tolvsrød
Gnr 139 - Bnr 67
3905 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Ringshaugveien 140 B Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde. Tomten og uteområde er opparbeidet med plen og grøntarealer. Det er ett mindre anneks/bod på eiendommen. Den er ikke vurdert eller medtatt i tilstandsrapporten.
Boligen er opprinnelig bygget i 1935 . Ombygget og tilbygget etter byggeår. Det er integrert garasjerom.
Boligen er betydelig oppgradert i 2023 og 2024. Utvendig overflater, ny kledning og vindsperre. Nye vinduer og dører. Nye våtrom. Nytt kjøkken og nye overflater. Det er påvist noen mindre og større avvik hovedsakelig ut fra alder og nye forskriftskrav.
Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er beskitget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny kledning og vindsperre i 2024.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takform er valmet tak.
Tak- konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll og undersøkelser.
Lukket tak konstruksjon og ingen tilgang til loft.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type toppsving og fastkarm. Det er ikke mulig å se årstall i glasskanalen. Vinduer er skiftet i 2023.
Bygningen har malt hoveddytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Nye dører i 2023.
Terrasse og balkong ut for stue og kjøkken mot øst og mot sør bygget av impregnerte materialer. Fundamentert til terreng.
Rekkverk i tre. Terrasse mot vest på bakkeplan.
Utvendig trapp i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Vegg til vegg tepper på soverom.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
innbygget lysarmatur. Nye overflater i 2024.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. ingen avvik. div nivåforskjeller rom for rom. 2 trinn fra stue til stue/kjøkken. Alle tilgjengelige gulvoverflater er kontrollert . Ingen avvik over 10 mm. er registrert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteingipe. Pipe er for øvrig ikke undersøkt. Eier har montert ny ovn i 2024.
Eier har meldt inn etablering av ildsted til brannvesenet.
Rommene under terreng har gulv av betong. Fliser med varmekabler i entré. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller: Boligen har en mindre krypkjeller med innngang fra nordsiden. Støpt gulv med sluk. Himlingshøyde ca. 1,40 meter. Areal ca. 4 m2.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen flnérdører. noen nye dører i 2024.
Garasjerom bygget integrert i bygningskroppen. Støpt gulv . Betong/murvegger. Leca gulv-elementer i himling.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er i følge eier renovert i 2023
Veggene har fliser. Taket er malt. Vegger av fiberpuss ved toalett , mot soverom og yttervegg. fliser i dusj og ved servantskap.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har 1 cm fall til dusjvegg og dusj. 3 cm fall til topp sluk.
Det er plastsluk og ukjent tetteslikt/membran. Det er ingen synlig membran . Eier har fremlagt dokumentasjon fra VVS Spektrum AS at det er benyttet Protan våtrom sveisemembran.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Servant på servantskap.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom er renovert i 2023.
Veggene har fliser. Taket er malt med innbygget spotter/lysarmatur.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har 2 cm fall til skille mot dusj. 3 cm fall til topp sluk.
ingen synlig membran i sluk. tg 2.
Rommet har servant på servantskap. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Larvikitt stein benkeplate. 2 stk. kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter installert direkte i platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er beskitget i rørskap. 2 stk rørskap. første bilder lite bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har 2 varmtvanntanker hver på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller
El - skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser.
Ukjent årstall på drenering.
Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og sparemur/betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Opparbeidet hagetomt. Terreng er ikke undersøkt på grunn av lagrede gjenstander og materialer på befaring. Byggearbeid er ikke ferdigstilt.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger
Det foreligger ingen opplysninger om septiktank.
Det foreligger ingen opplysninger om oljetank.

Arealer Gå til side

Ringshaugveien 140 B, 3150 Tolvsrød
Gnr 139 - Bnr 67
3905 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

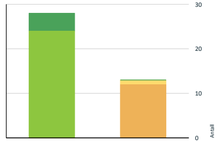
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger fra 1972. Underetasje viser en bod som er beskrevet ikke utgravd. På nye tegninger fra 2023 vises boden som uendret.
Det foreligger tegninger fra 5.7.2023. Omdisponering av boligrom- fasadeendringer og uteplass.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Boligen er ombygget etter byggeår. ca. 1972

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Boligen er utvendig modernisert i 2024

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium og stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp for takvann går ned i grunn ved grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :
Tak skal være utført og forankret til bæredyktig konstruksjon slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l. sikring.

Selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet bør det monteres snøfangere.
Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.



Taknedløp for takvann går ned i grunn ved grunnmur



Belegg på beslag i gradrenner har flasset av

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny kledning og vindsperre i 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takform er valmet tak. Tak-konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll og undersøkelser. Lukket tak konstruksjon og ingen tilgang til loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilgang til loft. Loft er ikke besiktiget. Loft og tak-konstruksjon er vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres tilgang til loft og tak-konstruksjon. Konsekvens ved manglende tilgang til loft og tak-konstruksjon gjør det vanskelig/umulig og oppdage lekkasjer fra utvendig tak, som igjen kan påføre taket og bygningen skader.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type toppsving og fastkarm. Det er ikke mulig å se årstall i glasskanalen. Vinduer er skiftet i 2023.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Nye dører i 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong ut for stue og kjøkken mot øst og mot sør bygget av impregnerte materialer. Fundamentert til terreng. Rekkverk i tre. Terrasse mot vest på bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrasse har delvis understøttelse og bæring direkte mot terreng uten fundament.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Om terrassen er knyttet til ny byggesøknad og vedtak etter 2017 må rekkverkshøyde endres til 1 meter.
Det må etableres fundament på bærende søyler til terrasse.
Terrasse mot sør ligger over garasje. Det har tidligere vært lekkasje inn i garasje. Eier har lagt ny membran med sveiset asfalt papp i forbindelse med nytt terrassesøyle høsten 2024. Eier har etter befaring malt innvendig tak og vegger i garasje.



Terrasse mot øst



Rekkverk har høyde 85 cm.



Terrasse har understøttelse direkte mot terreng uten fundament.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i terreng.

Andre utvendige forhold

Det er ett mindre anneks/bod på eiendommen. Den er ikke vurdert eller medtatt i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

10.1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Vegg til vegg tepper på soverom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. innbygget lysarmatur. Nye overflater i 2024.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. ingen avvik. div nivåforskjeller rom for rom. 2 trinn fra stue til stue/kjøkken. Alle tilgjengelige gulvoverflater er kontrollert . Ingen avvik over 10 mm. er registrert.

10.2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipe er for øvrig ikke undersøkt. Eier har montert ny ovn i 2024.
Eier har meldt inn etablering av ildsted til brannvesenet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men pipe og ildsted må jevnlig kontrolleres.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene under terreng har gulv av betong. Fliser med varmekabler i entré. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Massive murvegger)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerguv.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det vises til bygningsdel drenering.



Saltutslag på åpen mur i bod

10.2 Krypkjeller

Boligen har en mindre krypkjeller med inngang fra nordsiden. Støpt gulv med sluk. Himlingshøyde ca. 1,40 meter. Areal ca. 4 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens kan være etablering og påvirkning av fukt og fuktproblemer.



Krypkjeller med varmtvannsberedere.

10.1 Innvendige trapper

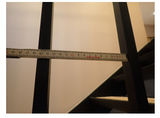
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







Det er påvist fukt og saltutslag i garasjerom



Det er usikkerhet rundt tetting av terrasse over garasje i overgang yttervegg.

10.1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører. noen nye dører i 2024.

10.2 Andre innvendige forhold

Garasjerom bygget integrert i bygningskroppen. Støpt gulv . Betong/murvegger. Leca gulv-elementer i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fukt og saltutslag i garasjerom . Synlig vannperler på el-ledninger. Det vises også til beskrivelse under el- anlegg

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser rundt forhold gulv terrasse over garasjerom. Konsekvens kan være ytterligere forvering av fukt i garasje.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er renovert i 2023. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon fra VVS Spektrum AS

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med innbygget spotter/lysarmatur.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har 2 cm fall til skille mot dusj. 3 cm fall til topp sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

ingen synlig membran i sluk. tg 2.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant på servantskap. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue inn i våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad er i følge eier renovert i 2023. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon fra VVS Spektrum AS

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Vegger av fiberpuss ved toalett , mot soverom og yttervegg. fliser i dusj og ved servantskap.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu og tilhørende materialer i våt sone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



1.ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har 1 cm fall til dusjvegg og dusj. 3 cm fall til topp sluk.

1.ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ingen synlig membran . Eier har fremlagt dokumentasjon fra VVS Spektrum AS at det er benyttet Protan våtrom sveisemembran.



1.ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Servant på servantskap.

Tilstandsrapport



Det er unøyaktig laget hull for synliggjøring for eventuelt lekkasjevann.

1.ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom inn i vegg mot badet uten å påvise unormale forhold. Det er ikke mulig med hulltaking mot våte soner på grunn av usikker rørinstallasjon i vegg fra stue og fra kjøkken.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Larvikitt stein benkeplate. 2 stk. kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vanntoppsystem.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter installert direkte i platetopp

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. 2 stk rørskap. første bilder lite bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Rørskap på bad.



Rørskap på bad/vaskerom

10.1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.1 Varmtvannstank

Boligen har 2 varmtvanntanker hver på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

10.1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El - skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra 09.01.2025

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

Det mangler kursfortegnelse . El-ledninger i garasjerom er påført vann, lekkasje fra terrasse eller kondens. El-anlegget må kontrolleres og ferdigstilles . Kostnadsestimat gjelder for kontroll.



TO 9.0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enkle røykvarslere. 6 kg. Brannslokkeapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser.

TO 2.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent årstall på drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Viser til rom under terreng der det er påvist saltutslag på åpen mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med å sjekke drenering/drenere på nytt de nærmeste år

TO 3.1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og sparemur/betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TO 9.0 Terrengforhold

Opparbeidet hagetomt.

TO 3.3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Ukjent alder på utvendig vann og avløpsrør. TG-2.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

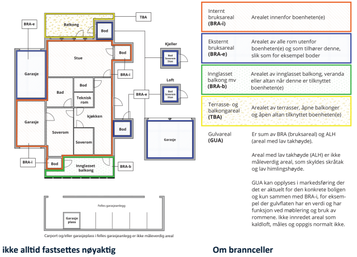
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 opptre 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 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg 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)
Underetasje	42	21		63	
1.etasje	112			112	115
SUM	**154**	**21**			**115**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, bod, bod 2	Garasje	
1.etasje	Bad/vaskerom, stue, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar
Åpent areal (TBA) Gjelder for terrasse mot øst og sør og terrasse mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1972. Underetasje viser en bod som er beskrevet ikke utgravd. På nye teginger fra 2023 vises boden som uendret.
Det foreligger tegninger fra 5.7.2023. Omdisponering av boligrom- fasadeendringer og uteplass.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført innvendig og utvendig oppgraderinger i 2023 og 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Hans Holt	Takstingeniør
	Ruslan Akhmadejev	Kunde
	Hans Holt	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	139	67	0	0	1221.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringshaugveien 140 B

Hjemmelshaver
Akhmadejev Ruslan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Ringshaugveien 140 B Tønsberg kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Ringshaugveien

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Opparbeidet hagetomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2024	
2	16.01.2025	
3	16.01.2025	
4	29.01.2025	
5	05.02.2025	
6	07.02.2025	
7	02.03.2026	Oppdatert rapport 2.mars 2026 med ny befaring 27.2.2026.
8	02.03.2026	Takstmann hadde første befaring i november 2024. Det ble utført ny kort befaring og oppdatering 27.2.2026. I følge eier er det ikke utført arbeider på boligen siden november 2024.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende tekniske forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, utvidige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sna eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsjø: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid el byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha alkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Deler av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om forskjellen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Forskjellen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

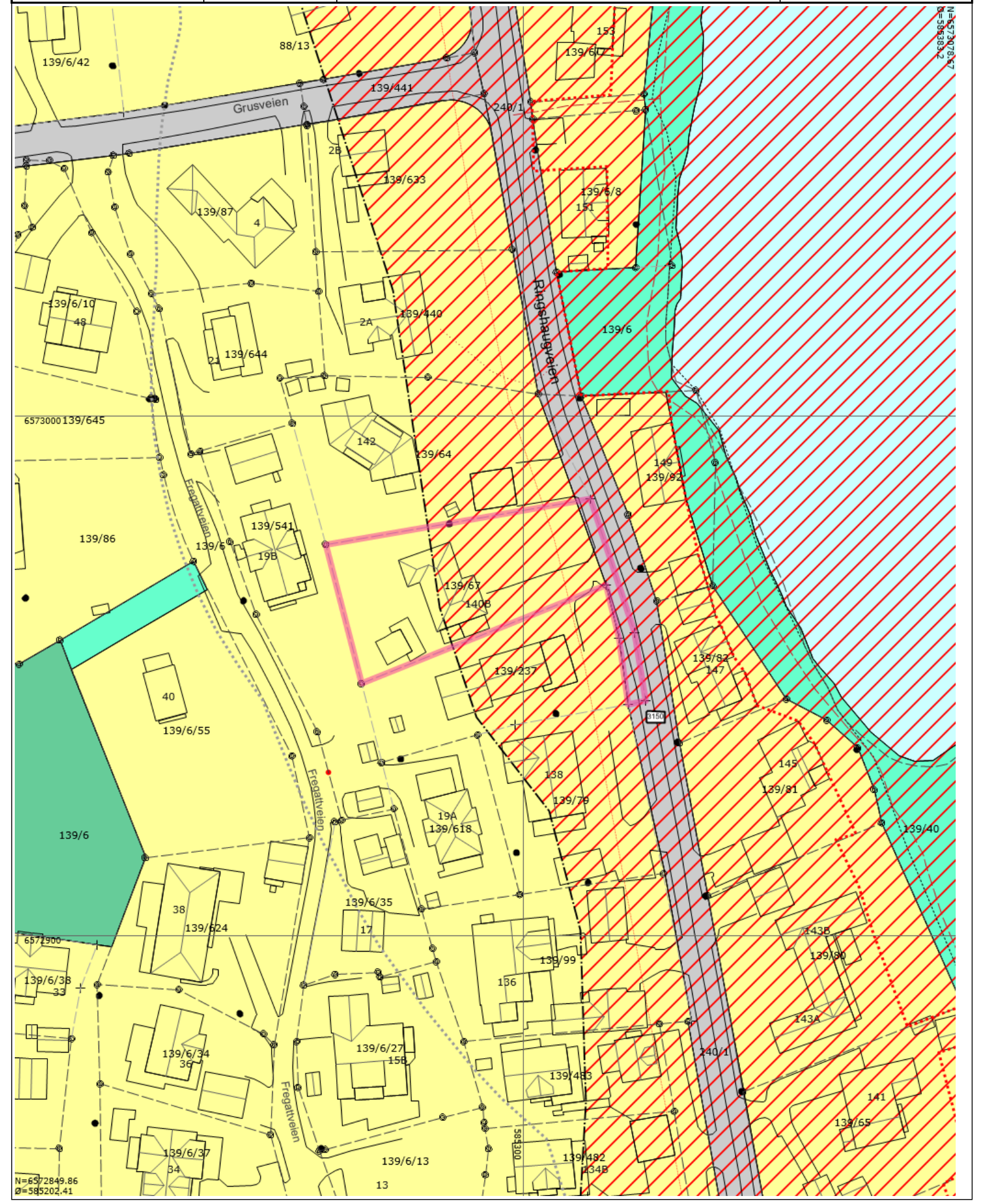
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KF4005

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

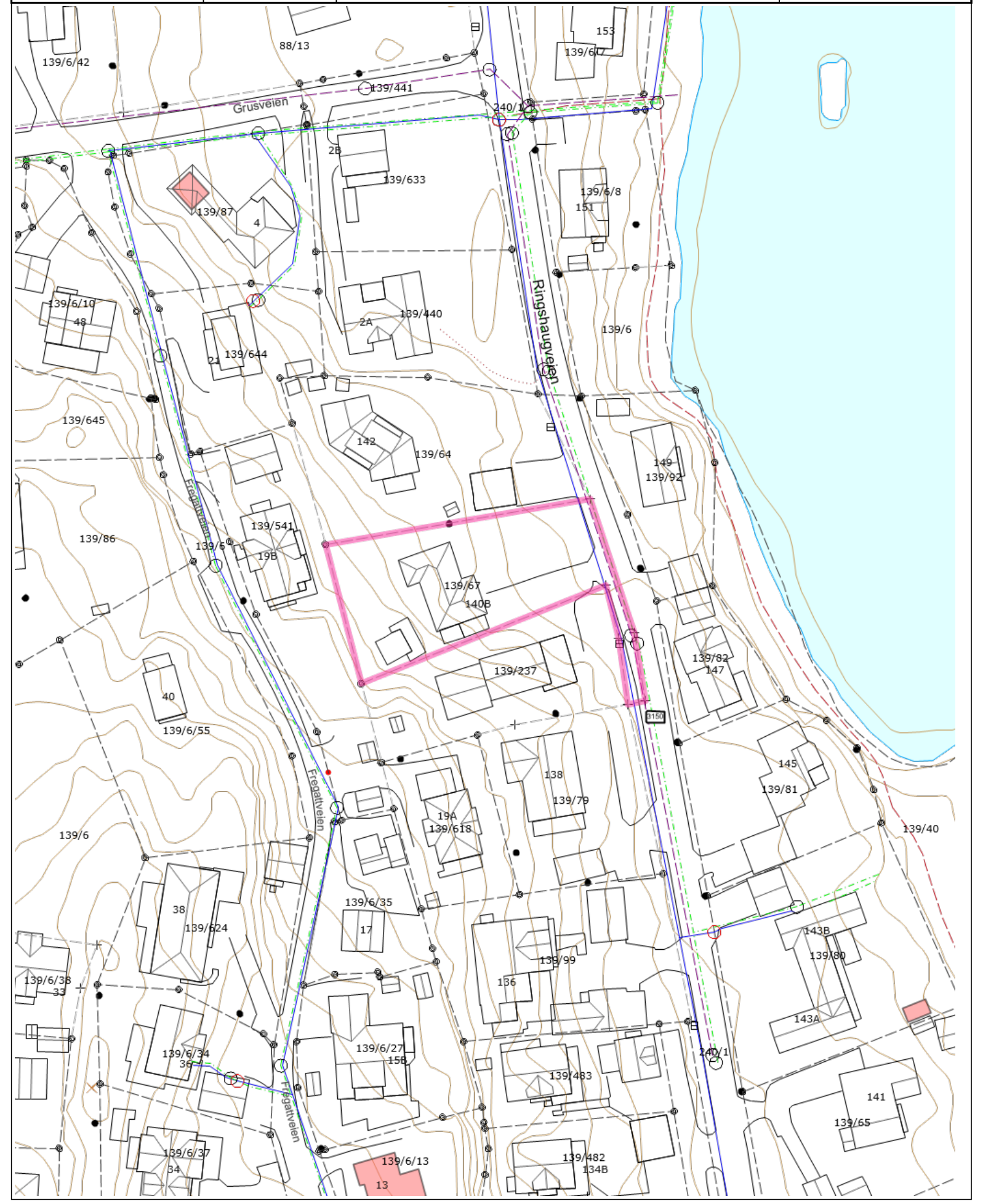
Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ringshaugveien 140B 3150 TOLVSRØD			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

Strandlinje sjø	Byggegrense	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Merket sti
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Toppunkt	Høydekurve	

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ringshaugveien 140B 3150 TOLVSRØD			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sluk	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Merket sti
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Toppunkt	Høydekurve	Havflate

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Sentralbord 14 080
Tønsberg

Tønsberg, den 4. mai 1973

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 139/67,237
Sak nr. 9/72

Arbeidssted	Ringshaug
Arbeidets art	Tilbygg/ominnredning
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Jan Helge Andersen
Byggemelder	Kristian Hotvedt
Ansvarshavende	Kristian Hotvedt

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

Merknader:

Det tas forbehold mot eventuell løkkasje fra terrasse til garasje.

Kjell Lier
Bygningssjef

0 2 5 C 9 / 100233
139/67/0/0, 139/237/0/0 1972 1 - Fe

G. Horntvedt

Skjøte. Avskrift av dagbok nr. 1814 - Tønsberg sorenskriverembete 8 - MAY 1950

Skjøte.

Undertegnede Lars Birkeland, født 25. april 1884, skjøter og overdrar herved til herr Arne Norheim, født 9. nov. 1915, mine eiendomme "Granstua", gnr. 139, bnr. 67 av skyld 2 øre og "Fjellknausen", gnr. 139, bnr. 98 av skyld 1 øre, begge i Sem herred for en kjøpesum stor kr. 15.700,- kronerfemtentusensjuhundred - som er avgjort på avtalt måte.

Kjøperen overtar eiendommens rettigheter og forpliktelser i Ringshaug Vannverk.

Tønsberg, 3. mai 1950.

Lars Birkeland

Undertegnede Lars Birkelands hustru samtykker herved i skjøtningen.

D. U. S.

Trida Birkeland

Herved bekreftes at Lars Birkeland og hustru har underskrevet skjøtet i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

D. U. S.

Olav Haugerud

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2702345/200
Uthentet 2024-11-13 10:19

Side 1 av 2

Sigbjørn Fevang
Rosenlundveien 22 a, 3150 Tolvsrød
Fnr. 17026140722

Det søkes herved om tinglysing av avtale beskrevet på side 2.

Avtalens parter:

1 Rettighetshaver av Gnr 139 Bnr 67 i Tønsberg kommune, Rusland Akhmadejev fnr 020978

2 Rettighetshavere av Gnr 139 Bnr 237 i Tønsberg kommune, Sigbjørn Fevang fnr 17026[redacted] og Stine Marie Paulsen, fnr 020964[redacted]

Doknr: 2702345 Tinglyst: 05.07.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2702345/200
Uthentet 2024-11-13 10:19

Side 2 av 2

Avtale om felles innkjørsel mellom eierne av Gnr 139 Bnr 67 og Gnr 139 Bnr 237, Tønsberg kommune.

Det bekreftes herved at det er enighet om, og at følgende avtale er gjort mellom partene:

- eier av Gnr 139 Bnr 67 i Tønsberg kommune, Ruslan Akhmadejev f. 02.09.1978
  og
- eierne av Gnr 139 Bnr 237 i Tønsberg kommune, Sigbjørn Fevang f 17.02.1961 og Stine Marie Paulsen f. 02.09.1964

«Eierne av Gnr 139 Bnr 237 i Tønsberg kommune gis rett til å benytte inntil 13 meter av den eksisterende inn/utkjørselen til Ringshaugveien 140 (Gnr 139 Bnr 67) i Tønsberg kommune.»

Det er enighet om at denne avtalen tinglyses som en fremtidig heftelse Gnr 139 Bnr 67, og en fremtidig rettighet på eiendommen Gnr 139 Bnr 237 i Tønsberg kommune.

Tønsberg den 01.07.2020

Rusland Akhmadejev f. 02.09.78

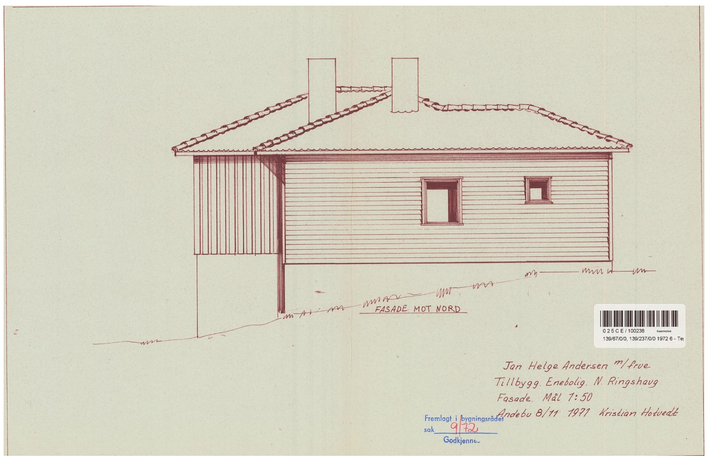
Sigbjørn Fevang f. 17.02.61

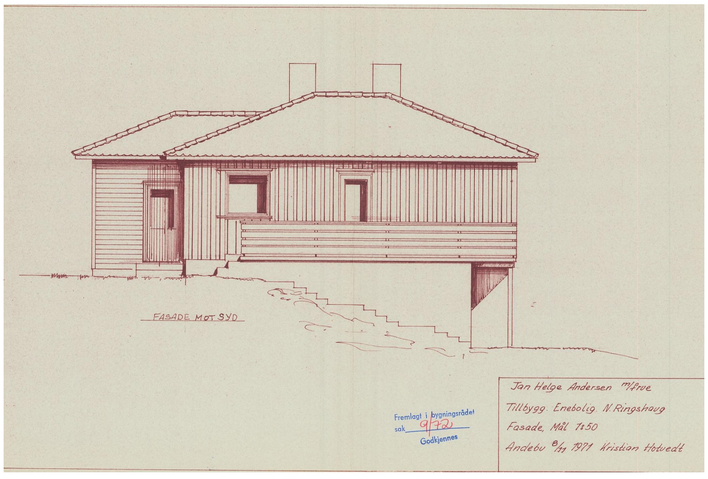
Stine Marie Paulsen f. 02.09.64

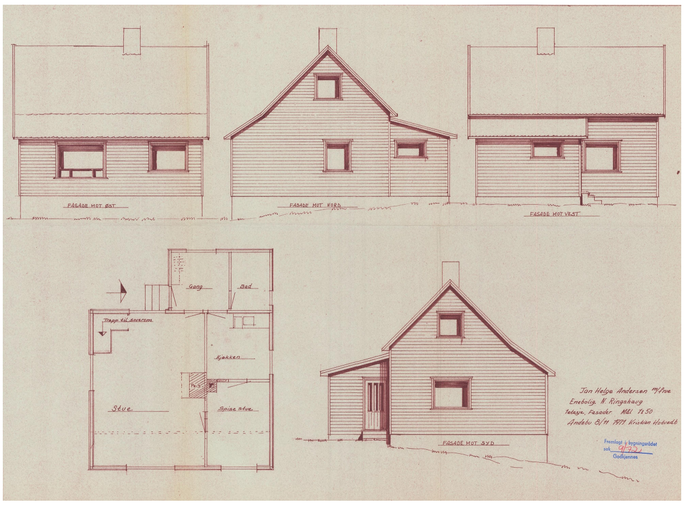
Vi bekrefter at underskriverne over er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokumentet i vårt nærvær. Vi er myndige, og bosatt i Norge.

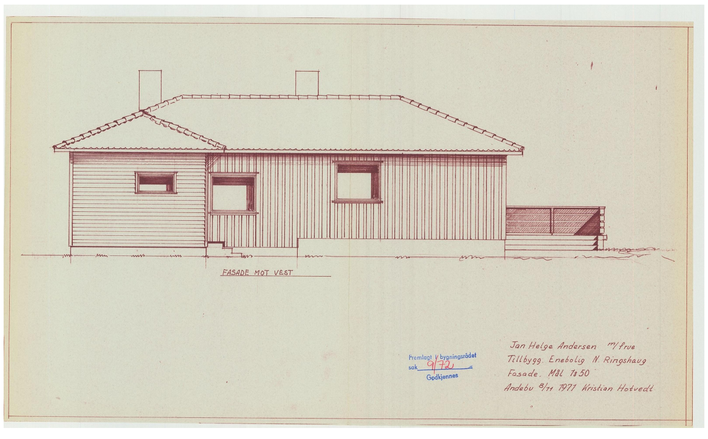
Tormod Kristiansen
Karlsvikveien 30, 3150 Tolvsrød

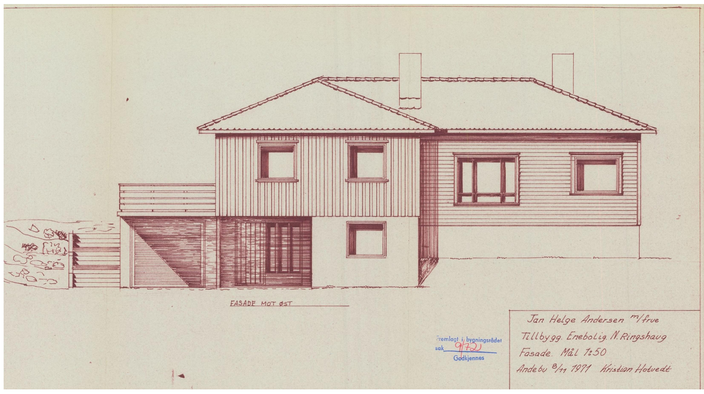
Morten Skarpaas
Karlsvikveien 9, 3150 Tolvsrød

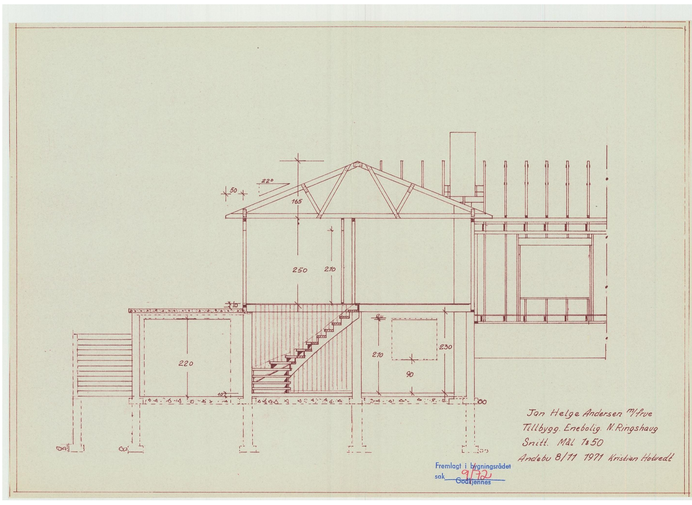

FASADE MOT NORD
Jan Helge Andersen m/frue
Tilbygg Enebolig N. Ringshaug
Fasade. Mål 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Hotvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 9/72
Godkjennes

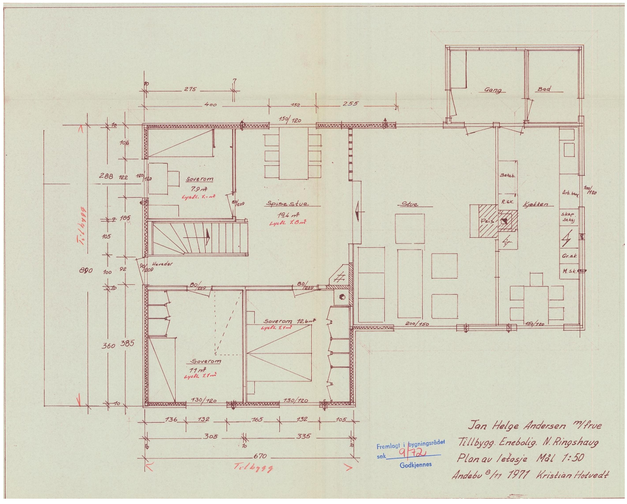

FASADE MOT SYD
Jan Helge Andersen m/frue
Tilbygg Enebolig N Ringshaug
Fasade, Mål 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Hotvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 9/72
Godkjennes

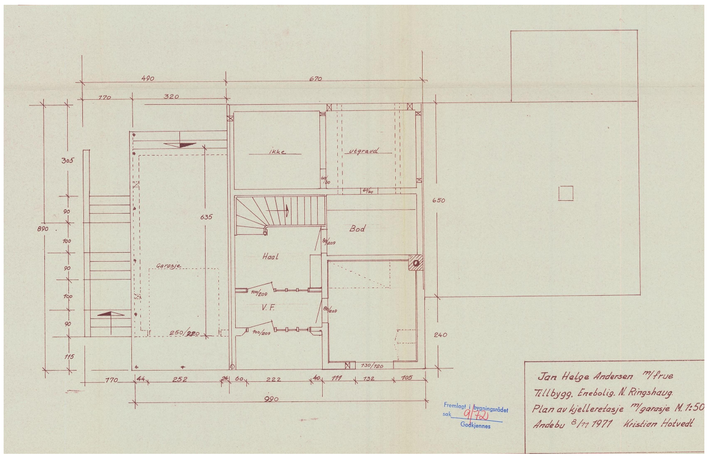

FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
Jan Helge Andersen m/frue
Enebolig N. Ringshaug
Fasade Mål 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Hotvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 9/72
Godkjennes

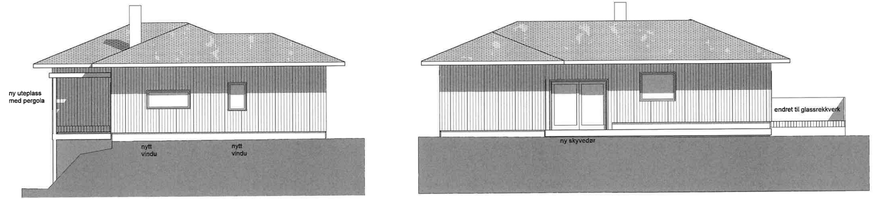

FASADE MOT VEST
Jan Helge Andersen m/frue
Tilbygg Enebolig N. Ringshaug
Fasade Mål 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Hotvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 9/72
Godkjennes


FASADE MOT ØST
Jan Helge Andersen M/frue
Tillbygg. Enebolig. N.Ringshaug
Fasade. M&l 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Holvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 91/71
Godkjennes


Jan Helge Andersen M/frue
Tillbygg. Enebolig. N.Ringshaug
Snitt. M&l 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Holvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 91/71
Godkjennes

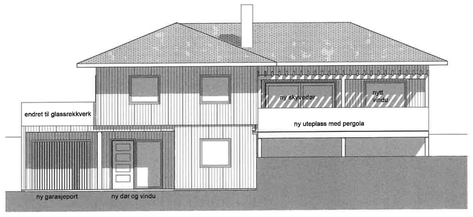

Gang
Bod
Soverom
Spise-/dus.
Stue
Kjøkken
Soverom
Soverom
Tilbygg
Tilbygg
Jan Helge Andersen M/frue
Tillbygg. Enebolig. N.Ringshaug
Plan av 1etasje M&l 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Holvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 91/71
Godkjennes


Inng.
Utegrend
Bod
Hall
V.F.
Garasje
Jan Helge Andersen M/frue
Tillbygg. Enebolig. N.Ringshaug
Plan av kjelleretasje M/garasje M 1:50
Andebu 8/11 1971 Kristian Holvedt
Fremlagt i bygningsrådet
sak 91/71
Godkjennes

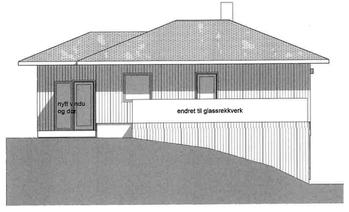


Fasade mot nord

Fasade mot nord vest



Fasade mot øst



Fasade mot nord sør

REVISJONER

Rev	dato	beskrivelse	Sign.	Kfr.

Gnr./Brn.:
139/67
Tiltak:
plan- og fasadeendringer
Tiltakshaver:
Ruslan Akhmadejev

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

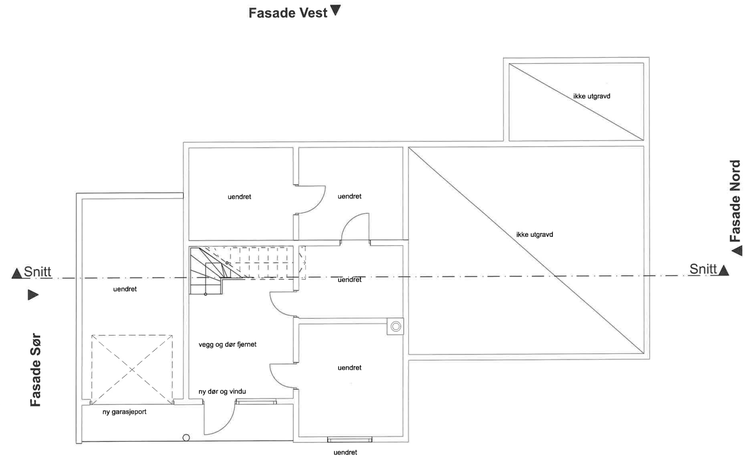
4616 Ringshaugveien 140B

Fasader etter ombygging

DATO	05.07.2023	MÅL	1:100	SIGN.	BL	FASE	Forprosjekt
FILN.	Arbeidsrom/PROSJEKTER/4600-4699/4616 Ringshaugveien 140B/4616 10 Ringshaugveien 140B.pln	FORM.	A3	KTRL.	KB	TYPE	Søknad

TEGN NR **A-300**

REV.NR



REVISJONER

Rev	dato	beskrivelse	Sign.	Kfr.

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4616 Ringshaugveien 140B

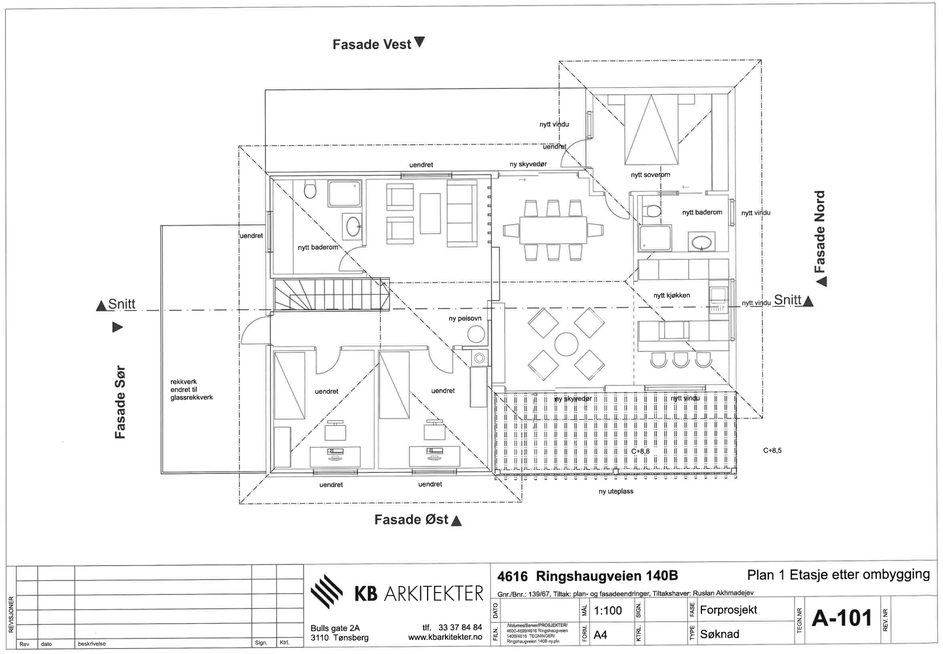
Plan U Etasje etter ombygging

Gnr./Brn.: 139/67, Tiltak: plan- og fasadeendringer, Tiltakshaver: Ruslan Akhmadejev

DATO		MÅL	1:100	SIGN.	BL	FASE	Forprosjekt
FILN.	Arbeidsrom/PROSJEKTER/4600-4699/4616 Ringshaugveien 140B/4616 10 Ringshaugveien 140B.pln	FORM.	A4	KTRL.	KB	TYPE	Søknad

TEGN NR **A-100**

REV.NR



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i 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 avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260298
Adresse: Ringshaugveien 140 B, 3150 TOLVSRØD
Betegnelse: GNR 139, BNR 67 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 02.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no