Nordlysveien 28

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nordlysveien 28

06

Nøkkelinformasjon/Megler

68

Beliggenhet

71

Plantegninger

76

Eiendommen

86

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nordlysveien 28

Velkommen til en innholdsrik og gjennomført bolig med romslige oppholdsarealer, fire soverom, to bad og ekstra toalettrom. Første etasje byr på en lys hall med gode oppbevaringsmuligheter og et stort, åpent oppholdsareal hvor kjøkken, spisestue og stue ligger i fin sammenheng. Kjøkkenet har moderne innredning, stor kjøkkenøy med sitteplasser og integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir rikelig med dagslys, mens den sentralt plasserte peisen skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen. Etasjen har i tillegg to bad og ett soverom.

I andre etasje finner du en stor og luftig stue med skråtak, god takhøyde, imponerende vindusflater og fin sjøutsikt. Her ligger også tre romslige soverom. Hovedsoverommet har en stor walk-in-garderobe, mens alle tre soverommene har utgang til balkong. Etasjen kompletteres av et stilrent toalettrom med takvindu. En flott familiebolig med mye naturlig lys, gode rom og flere fine uteplasser.

Nordlysveien 28

Prisantydning	8 990 000
Omkostninger	245 740
Totalpris	9 235 740
Bruksareal	276,0 m²
BRA-I	256,0 m²
BRA-E	20,0 m²
TBA	76,0 m²
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 194 m²
Byggeår	1962

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg








THE KINFOLK








































BBR






























DEWALT
BLACK+DECKER
HMV
EXIDE
HAMRON
















28


























PRESTERØDKILEN
NATURRESERVAT





Beliggenhet

Meget barnevennlig og trivelig villaområde på Nedre Råel! Her bor man i rolige og trygge omgivelser, samtidig som beliggenheten er svært sentral. Fra boligen har du gangavstand til Tønsberg sentrum, og på sykkel tar turen inn til byen bare 12-15 minutter.

Like ved ligger en liten skog som innbyr til koselige turer året rundt. Barnehage finnes i nærområdet- og området sogner til Presterød barne- ungdomsskole - en stor fordel for familier!

I nærområdet finnes det rikelig med aktivitetstilbud: dagligvarebutikk på Råel, Flinthallen med ny padeltennishall og Flint idrettsanlegg med fotballbaner, friidrettsbane, tennisbane og sandvolleyballbane. For shopping og kaféliv ligger både Tolvsrødsenteret og Olsrød Park kun få minutter unna, med butikker, apotek, frisør og treningssenteret Level som også har egen svømmehall.

Nærområdet byr ellers på flotte tur- og friluftsmuligheter med lysløyper, sykkelstier og kort vei til sjøen med flere populære badestrender. Bussforbindelsene til Tønsberg sentrum er svært gode, med busstopp rett ved boligen.

Tønsberg er en populær by året rundt, men særlig om sommeren yrer det av liv langs bryggene, med båter, restauranter, kaféer og barer.

Velkommen til Nedre Råel - et trygt og barnevennlig område med kort vei til både natur, skole, fritidstilbud og byliv!



Plantegninger



Innhold

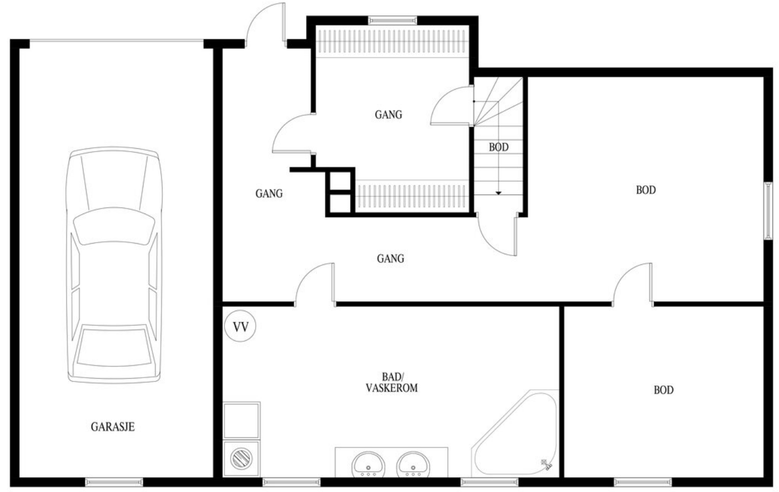
BRA 276,0 m²

BRA-I 256,0 m²

BRA-E 20,0 m²

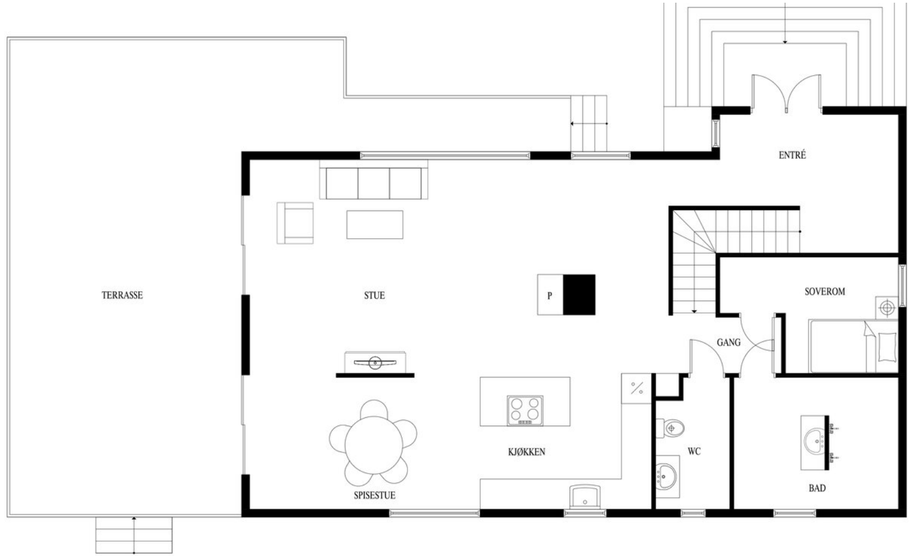
TBA 76,0 m²

Kj. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 276,0 m²

- BRA-i: 256,0 m²
- BRA-e: 20,0 m²: Garasje

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 76,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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.

Kommentar fra takstmann til arealmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet boligens geometriske form og forhold vedr skråtak/måleregler kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Standard
Hallen gir et lyst og ryddig førsteinntrykk av boligen. Her er det flislagt gulv og god plass til å ta imot gjester. En romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter gir praktisk oppbevaring av yttertøy og sko, mens plassen under trappen er utnyttet til ytterligere oppbevaring. Trappen med lyse tretrinn og sorte detaljer passer fint inn i boligens øvrige uttrykk.

Videre åpner boligen seg mot et romslig og sosialt oppholdsareal, hvor kjøkken, spisestue og stue ligger i åpen løsning. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og åpner samtidig opp mot utsikten. Den gjennomgående parketten og de lyse fargene gir et rolig og helhetlig uttrykk, mens den sentralt plasserte peisen bidrar med både varme og hygge.

Stuen har god plass og mange møbleringsmuligheter. Herfra er det direkte utgang til terrassen, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på fine dager. Spisestuen ligger fint plassert mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til et større spisebord.

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning med hvite, slette fronter og godt med skap- og benkeplass. Den store kjøkkenøya gir en romslig arbeidsflate, samtidig som sitteplassene gjør den til et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, stort kjøleskap og vinskap. Den åpne løsningen gjør at peisen kan nytes fra både kjøkken, spisestue og stue.

Boligen har to bad i første etasje. Det nyeste badet er romslig og moderne, med store fliser i gråtoner kombinert med marmorert flis. Badet har vegghengt baderomsinnredning med servant, stort rundt speil med integrert belysning og en romslig dusjløsning med to takdusjer og hånddusjer. Vinduet sørger for godt med naturlig lys.

Det andre badet har en enklere utførelse og er innredet med lyse fliser på veggene og flislagt gulv. Her er det servant, speil, vegghengt toalett og vindu. Badet fungerer fint som et ekstra bad i etasjen.

Boligen har totalt fire soverom, hvorav ett ligger i første etasje. Soverommet har en fin størrelse og passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har samme lyse uttrykk som resten av etasjen, med parkett på gulvet og vindu som gir godt med naturlig lys.

I andre etasje finner man ytterligere tre romslige soverom samt en stor og luftig stue. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Skråtaket gir rommet karakter, mens vindu og fransk balkong sørger for godt med naturlig lys. I direkte tilknytning til soverommet ligger en stor walk-in-garderobe med svært gode oppbevaringsmuligheter.

De to øvrige soverommene ligger speilvendt ved siden av hverandre og er tilnærmet like store. Begge har god plass til dobbeltseng og øvrig møblering, og kan også fint innredes med egen sitte- eller arbeidsplass. Skråtak, god takhøyde og vinduer gir fine lysforhold. Begge soverommene har utgang til balkong, som blir en fin forlengelse av rommene på varme dager.

Stuen i andre etasje er romslig og luftig, med skråtak og god takhøyde. De store vindusflatene følger takformen og slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som man får fin utsikt mot sjøen. Ved vinduene er det innredet en hyggelig sitteplass hvor utsikten virkelig kommer til sin rett. Ellers er det god plass til en stor sittegruppe, og rommet fungerer fint som ekstra TV-stue eller et mer tilbaketrukket oppholdsrom. Stuen har teppe på gulvet og en mørk kontrastvegg som bryter fint mot de lyse

flatene.

Andre etasje har også et praktisk toalettrom. Rommet er innredet med toalett og servant med skuffeinnredning, samt rundt speil med integrert belysning. Takvinduet gir godt med naturlig lys, mens det mønstrede gulvet og kombinasjonen av lyse og mørke flater skaper en fin helhet.

I kjelleren ligger et romslig bad. Badet har flislagt gulv, vegghengt toalett og en stor baderomsinnredning med dobbel servant og godt med oppbevaringsplass. Det frittstående massasjebadekaret gir rommet en ekstra komfort, mens spiletaket med integrert belysning tilfører varme til de ellers lyse flatene. Her er det også plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

I kjelleren er det en romslig og praktisk bod med god plass til oppbevaring. Rommet har flislagt gulv, vindu som gir naturlig lys og gode muligheter for hyller og organisering av utstyr, verktøy og sesongartikler.

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

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
Nytt arbeid 2024: Lekkasje på rør-i-rør ledning under himling på vaskerom. Rørlegger rev ned himling og skiftet ut rørledning fra vannskap til kobling. Henriksen Rørleggerbedrift AS

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

11.Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja. Septiktank, tømmes av kommunal ordning.
Vann/avløp koblet til kommunalt nett.

17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. Ingen sprekker eller setningsskader på boligens grunnmur. Registrert sprekk i forstøtningsmur som går fra boligen opp mot veg, sprekk mot terreng. Sprekken er tettet og forstøtningsmur er reparert/malt sommeren 2025.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Ingen direkte feil med ildsted foruten at steinplate i forbrenningskammer (velvplaten) har vært sprukket. Denne er skiftet ut med ny.

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.
Ja. Det er montert dør på lekehus som er ment for innvendig bruk. Denne bør vurderes på sikt å skiftes ut.

Selger opplyser også om følgende:
Elektronisk dørlås og dørbredder på hoveddøren bør på sikt skiftes. Hakereilen har tendens til å bli stående ute.

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. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jens Martin Onsrud:
Enebolig oppført i tre over mur i 1962. Tilbygget med ny 2.etg og tilbygget mot syd ca 2018. Bygget har saltak tekket med glasert teglstein og er kledd utvendig med liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med to og trelags glass. Det vises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Det er satt 2 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Gjelder 2.etg som er oppført ca 2018. Rom i 2.etg har ingen ventilasjonsmulighet foruten å åpne vinduer/dører. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i 2. etasje, slik at rommene får nødvendig luftutskifting.

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
-Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
-Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger bør utbedres av fagperson for å sikre tett membran og hindre vannlekkasjer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning

Det er satt 22 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig: Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig: Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2
Utvendig: Takkonstruksjon/Loft
Utvendig: Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Utvendig: Terrasser og plattinger på terreng
Innvendig: Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig: Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig: Krypkjeller
Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner: Innvendige avløpsrør
Tomteforhold:Fuktsikring og drenering
Tomteforhold:Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold:Terrengforhold
Tomteforhold:Septiktank
Våtrom- bad 1.etasje: Dokumentasjon for våtrom
Våtrom- bad 1.etasje: Overflater, vegger og himling
Våtrom- bad 1.etasje:Overflater gulv
Våtrom- bad kjeller:Dokumentasjon for våtrom
Våtrom- bad kjeller:Overflater, vegger og himling
Våtrom- bad kjeller:Overflater gulv
Våtrom- bad kjeller:Sanitærutstyr og innredning
Våtrom- bad kjeller: Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
-Det er ikke montert rekkverk på trapper
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Gjelder på sider av ovn.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann og støt. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
-Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Gjelder kjeller.
-Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar:
Rom i kjeller er ikke i bruk som på byggemeldte tegninger. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester:
Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år.
Kommentar:
Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Glasert teglstein som taktekking. Nedløp og beslag av plastbelagt stål. Trekonstruksjoner i saltaks form. Synlige luftespalter ved takfot. Trekonstruksjoner kledd utvendig med liggende trekledning.

1 etasje. Vinduer i tre med tolags glass. Fra 2007 og 2008. 2 etasje :Vinduer i tre med tolags. Fra 2017. Vinduer av tre med enkle koblede glass i kjeller. Tofløyet hoveddør. Elektronisk lås er montert. Terrassedører av tre med trelags glass.

Innvendig
Murt peis med innsats er montert i stue. Vegger i rom under terreng har fliser og malt betong på gulv, fritt eksponerte murvegger på yttervegger, malte plater på innervegger og panel i innvendige tak. Trapp til kjeller av tre. Teppe i trinn. Trapp til 2.etg av tre. Rekkverk av tre og glass/metall.

Våtrom
Bad 1.etasje:
Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malte paneler i
innvendig tak. Innredet med servantinnredning og dusjnisje med to dusjer.

Bad kjeller:
Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malt mur og fliser på vegger. Spilepanel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, hjørneboblekar, wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken
Kjøkken har enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate, steinkompositt benkeplate på kjøkkenøy. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap. Kjøkkenøy med koketopp, skuffer og barløsning. Vannstoppeventll er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert i himling.

Integrert ventilator med utlufting i koketopp

Tekniske installasjoner
Plast vannledninger. Fordelerskap er montert i bad/vaskerom. Mesteparten av røranlegg skiftet i 2018 i følge tidligere salgsoppgave. Plast avløpsrør. Det meste av avløpsrør ble skiftet i 2018 i følge tidligere salgsoppgave.
Ventilert med naturlig utlufting.
Luft til luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken. Service sist avholdt høst 2025.
Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i bad/vaskerom.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i soverom i 1.etg.
Automater på alle kurser.
Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen

Tomt
Denne tomten er eiet.
1194,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 17.12.1962. Det foreligger ferdigattest for påbygg og tilbygg datert 11.11.2021. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.12.2016 og 20.09.2021 som stemmer med dagens bruk med noen avvik: Det ene rommet i kjeller er betegnet som kjellerstue på tegning men brukes som bod i dag. Ett rom i 1.etasje er betegnet som "Kontor " - benyttes i dag som soverom.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe. Fastmonterte ovner i stue og loftsstue.
 I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 25 550 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Det er registrert 1 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 19.04.2023.
Avvik iht. Vestfold Interkommunale Brannvesen er som følger:
Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.Beskrivelse avvik: Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn. (mangler to trinn/plattform øverst ved skorstein)

Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig.
Rapporten er vedlagt salgsoppgave.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 990 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

224 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

9 235 740,- Totalpris inkl. omkostninger

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. 19 712,- for 2026.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Selger har internett fra Telenor fiber, ca. kr.990,- pr.mnd.

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.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 054 594,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 218 374,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi virker å være basert på ett lavere areal enn det boligen har i dag- dvs. at Skatteetaten ikke har oppdaterte arealer etter påbygg/ tilbygg. Det er derfor sannsynlig og påregnelig at både primær- og sekundær formuesverdi kommer til å øke dersom Skatteetaten får oppdaterte arealer eller salgspris- uten at Selger kan lastes for dette.
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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen er vist med følgende formål i kommuneplanens arealdel:
Boligbebyggelse - nåværende
Ras- og skredfare- hensynssone H310 Ras- og skredfare- i følge kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer betyr dette følgende: Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt. Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Ifølge forrige eier/ salgsoppgave:
I forbindelse med søknaden om tilbygg og påbygg i 2017 ble det gjort grunnundersøkelser av Geoteknikk. Geoteknisk fagkyndig har redegjort for at tiltaket ikke ligger i skråningen som har dårlig sikkerhet, men i et evt. tenkt utløpsområde for skred. Det ble vurdert dithen at tiltaket ikke vil belaste grunnen og påvirke stabiliteten i området.

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 man 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
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Det er nedgravd septiktank på 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:
Dnr. 503677, tgl. 12.06.1980 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Daværende eier ga Sem kommune (nåværende Tønsberg kommune) rett til å anlegge hovedvann- og avløpsledninger som ovenfor (lengde ca. 35 meter) i henhold til vedlgate alminnelige avtaleforutsetninger av 1972 og kartskisse (....)
Byggeforbudet innskrenkes til 5 meter fra ledningen.
(....)
Meglers kommentar: Verken avtaleforutsetningene eller kartskisse er vedlagt det tinglyste dokumentet.
Kommunens
ledninger ser ut til å gå på søndre del av tomten- se vedlagt oversiktskart med VA som er vedlagt salgsoppgaven. Det står byggeforbud i en sone regnet 5 meter fra ledningene. Dagens bod/ lekestue står oppå traseen for ledningene og kan bes flyttet eller fjernet dersom kommunen må ha tilgang til utbedring/ vedlikehold/ reparasjon av ledningene - og kostnadene må da påregnes dekket av eier selv. Kjøper overtar ansvaret for dette forholdet.

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 ikke krav til konsesjon.
Det foreligger ikke odel på eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt i Tønsberg kommune.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke:
Lampe over spisegruppe.

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

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

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

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Stein Tore Bergheim og Kristin Bergheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nordlysveien 28.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 154, bnr. 106 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260326.

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

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 135 150,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 6 725,00

Foto standard 5 700,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00

Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 21 375,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 156 525,-.

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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Nordlysveien 28

Nabolaget Råel - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Liabakken Linje 111	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	9 min 0.8 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min 2.3 km
Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	5 min 2.4 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	6 min 2.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min 4 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 4.7 km

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

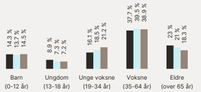
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Regnbuen (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Slagen barnehage (1-6 år) 131 barn	14 min 1.2 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Kilen	17 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 90/100

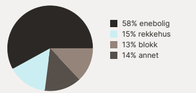
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Tellusveien Fagervik Balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Stjerneveien Balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
PDL Center Tønsberg	13 min
SPREK Fritid Tønsberg	21 min

Boligmasse



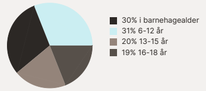
«Sentralt, kort vei til både sentrum og alt annet, rolig, et bra sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

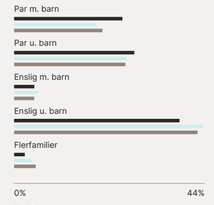
Varer/Tjenester

Olsrød senter	22 min
Boots apotek Olsrød	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

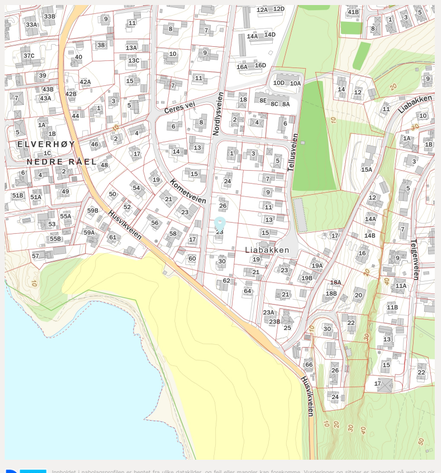


Sivilstand

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

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




ELVERHØY
NEDRE RAEL
Ceres vei
Nordlysveien
Fellesveien
Liabakken
Hovinveien
Høsvarden
Liabakken
Liabakken
Liabakken

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank; tømmes av kommunal ordning. Vann/avløp koblet til kommunalt nett.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ingen sprekker eller setningsskader på boligens grunnmur. Registrert sprekk i fundamentgrunnmur som går fra boligen opp mot veg, sprekk mot terreng. Sprekken er tettet og fundamentgrunnmur er reparert/malt sommeren 2025.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ingen direkte feil med ildsted forutsen at steinplate i forbrenningskammer (vedplatess) har vært sprukket. Denne er skiftet ut med ny.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 ulemper for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har utførte arbeid som normalt bør utføres av fagfolk? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er montert dør på leilights som er ment for innvendig bruk. Denne bør vurderes på sikt å skiftes ut.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87142608

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stein Tore Bergheim	2026-09-13	Kristin Bergheim	2026-09-13
Identification		Identification	
Stein Tore Bergheim		Kristin Bergheim	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordlysveien 28, 3113 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 154, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21041-3002 **Eiendomsverdi ref nr:** FP4330

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

ONSRUD TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over mur i 1962.
Tilbygget med ny 2.etg og tilbygget mot syd ca 2018.
Bygget har saltak tekket med glasert teglstein og er kledd utvendig med liggende trekledning.
I hovedsak vinduer av tre med to og trelags glass.
Det vises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Glasert teglstein som taktekking.

Nedløp og beslag av plastbelagt stål

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Synlige luftespalter ved takfot.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med liggende trekledning.

1 etasje. Vinduer i tre med trelags glass. Fra 2007 og 2008.
2 etasje :Vinduer i tre med tolags. Fra 2017.
Vinduer av tre med enkle koblede glass i kjeller.
Toffløyet hoveddør.

Elektronisk lås er montert.
Terrassedører av tre med trelags glass.

INNVENDIG Gå til side

Murt peis med innsats er montert i stue.

Vegger i rom under terreng har fliser og malt betong på gulv, fritt eksponerte murvegger på yttervegger, malte plater på innervegger og panel i innvendige tak.

Trapp til kjeller av tre.
Teppe i trinn.

Trapp til 2.etg av tre.
Rekkverk av tre og glass/metall.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malte paneler i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning og dusjnisje med to dusjer.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malt mur og fliser på vegger.
Spillepanel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, hjørneboblekar, wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, steinkompositt benkeplate på kjøkkenøy.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap.
Kjøkkenøy med koketopp, skuffer og barløsning.
Vannstoppeventil er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert i himling.

Integrert ventilator med utlufting i koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannledninger.
Fordelerskap er montert i bad/vaskerom.
Mesteparten av røranlegg skiftet i 2018 i følge tidligere salgsoppgave.
Plast avløpsrør.
Det meste av avløpsrør ble skiftet i 2018 i følge tidligere salgsoppgave.

Ventilert med naturlig utlufting.

Luft til luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.
Service sist avholdt høst 2025.

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i bad/vaskerom.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i soverom i 1.etg.
Automater på alle kurser.

Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

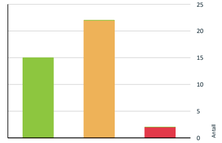
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rom i kjeller er ikke i bruk som på byggemeldte tegninger.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt.
Det tas spesifikt forbehold om avvik på bygningsdeler som ikke er påkrevd undersøkt iht. «tryggere bolighandel», det anbefales å gjennomgå boligen grundig før kjøp for å avdekke avvik på bygningsdeler som ikke er vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet forelligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på trapper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gjør eller set kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gjør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Gjelder på sider av ovn.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Gjelder kjeller.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Glasert teglstein som taktekking.

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 forelegger 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.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp og beslag av plastbelagt stål

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet forelegger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjoner i saltaks form.
Synlige luftespalter ved takfot.

Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjon eller luftinger settes TG utifra andre forhold.
Det er ingen tegn til svikt i konstruksjonen ved innvendig befaring.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens tilstand. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

10.1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjoner kledd utvendig med liggende trekledning.
Normal slitasje.

10.1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

1 etasje. Vinduer i tre med tolags glass. Fra 2007 og 2008.
2 etasje :Vinduer i tre med tolags. Fra 2017.
Normal slitasje.

10.2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Vinduer av tre med enkle koblede glass i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har påløpt alder og slitasje.
Sprekk i ett glass.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer har påløpt alder og slitasje, og det er sprekk i ett glass.
Glass med sprekk bør skiftes for å unngå inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.
Det bør også vurderes utskiftning eller vedlikehold av øvrige vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for varmetap og fuktskader.

10.1 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet hoveddør.
Elektronisk lås er montert.
Terrassedører av tre med trelags glass.
Normal slitasje

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

10.2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca 18 m2 mot syd i 2.etg.
Dekke og rekkverk av tre.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
Skjevhet i rekkverk
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Nedbøyning og tegn på svak konstruksjon bør utbedres for å hindre ytterligere svekkelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt.
Skjevhet i rekkverk bør rettes for å ivareta sikkerheten og unngå fare for personskade.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

10.2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Veranda på ca 76 m2 på to sider av boligen.
Dekke og rekkverk av tre.
Trapper til hage.

Vurdering av avvik:
• Enkelte søyler under veranda er skjeve.
Stedvis noe ujevnt snekkerarbeid, med for eksempel mange skjøter i terrassebord på samme bjelke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på trapper

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å rette opp skjeve søyler og utbedre ujevnt snekkerarbeid for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bæreevne, økt risiko for skader på konstruksjonen og forkortet levetid på verandaen.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling og boligen er ikke oppført med tiltak mot radon da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

10.3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Element skorstein.
Murt peis med innsats er montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er i åpent avvik fra brann/feier på mangler på takstige:
Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn. (mangler to trinn/plattform øverst ved skorstein)
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gjør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gjør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Gjelder på sider av ovn.

Konsekvens/tiltak
• Takstige må utbedres for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å montere ildfast plate rundt ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport

10.2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger i rom under terreng har fliser og malt betong på gulv, fritt eksponerte murvegger på yttervegger, malte plater på innervegger og panel i innvendige tak.

Det ble gjennomført fuktsjø med fuktindikator og det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og det indikeres forhøyede fuktverdier med fuktindikator i nedre deler av kjellervegger.
• Overflater i rom under terreng fremstår stedvis grove med ujevne/ufagmessige løsninger og enkelte riss/merker.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellervegger, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring.
Konsekvensen av forhøyede fuktverdier er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.
Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen.
• Overflater med grove og ujevne/ufagmessige løsninger samt riss/merker bør utbedres for å sikre funksjon og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader, redusert levetid på konstruksjonen og mulig videre forringelse av overflatene.

10.2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under deler av tilbygg mot syd.
Luftet med åpninger i murer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at jevnlig inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.

Manglende adkomst og inspeksjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av krypkjelleren av fagkyndig når tilkomst er etablert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller av tre.
Teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftkrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp til 2 etg av tre.
Rekkverk av tre og glass/metall.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

10.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen og det er heller ikke gitt opplysninger om dette fra eier.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

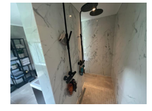
Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malte paneler i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning og dusjnisje med to dusjer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1.ETASJE > BAD

10.2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malte paneler i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er noe ufagmessig flisarbeid med ujevne fliser/fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at flisarbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse.
Ufagmessig flisarbeid gir usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Oppkant ved terskel er ikke iht krav
• Det er noe ujevne fliser/fuger

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres fallforhold til sluk og oppkant ved terskel slik at dette tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen ved manglende fall og utilstrekkelig oppkant er økt risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller overflatevann.
• Ujevne fliser og fuger bør utbedres for å sikre jevnt underlag og redusere risiko for skader, fuktinntrengning og slitasje over tid.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, smøremembran er lagt til grunn for vurderingen.
Rennesluk i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredet med servantinnredning og dusjnisje med to dusjer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktsøk med hulltaking er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malt mur og fliser på vegger.
Spilepanel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, hjørneboblekar, wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.
I følge tidligere salgsoppgave er bad oppført med egeninnsats av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malt mur og fliser på vegger.
Spilepanel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er stedvis riss og saltutslag på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss og saltutslag på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader eller avskalling av maling og puss. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til saltutslagene, da dette kan indikere fuktproblemer i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk og oppkant ved terskel i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres fallforhold til sluk og oppkant ved terskel for å oppfylle forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er i følge tidligere salgsoppgave smøremembran på deler av gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utetthetter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Utetthetter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger bør utbedres av fagperson for å sikre tett membran og hindre vannlekkasjer.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.
• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredet med servantinnredning, hjørneboblekar, wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.
Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltakning er utført og det er registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken har enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, steinkompositt benkeplate på kjøkkenøy.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap.
Kjøkkenøy med koketopp, skuffer og barløsning.
Vannstoppeventil er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert i himling.

Det er ett lite skår i vasken, for øvrig normal slitasje.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Integrert ventilator med utlufting i koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Plast vannledninger.
Fordelerskap er montert i bad/vaskerom.
Mesteparten av røranlegg skiftet i 2018 i følge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det mangler stedvis tett overgang mellom vannrør og varerør.
• Deler av anlegget med kobberrør av ukjent dato.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å synliggjøre eventuelle lekkasjer i/ved fordelerskap/samlestokker ved en eventuell lekkasje.
• Deler av anlegget med kobberrør av ukjent alder bør vurderes nærmere av rørlegger for å avdekke eventuell slitasje eller risiko for lekkasje.
Ukjent alder og tilstand på kobberrør medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

10.2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Plast avløpsrør.
Det meste av avløpsrør ble skiftet i 2018 i følge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Gjelder skjulte deler av anlegg til toalett
• Eldre soilrør i gulv/til septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av de eldste plastrørene, spesielt for skjulte deler til toalett, da usikker funksjon kan medføre risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Eldre rør kan svikte plutselig, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på bygningskonstruksjonen.
• Det anbefales å følge med på tilstanden til de eldre soilrørene, da alder øker risikoen for lekkasjer, fortetting eller brudd. Ved tegn til problemer bør rørene vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå skader på bygningskonstruksjonen.

10.3 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilert med naturlig utlufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Gjelder 2.etg som er oppført ca 2018.
Rom i 2.etg har ingen ventilasjonsmulighet foruten å åpne vinduer/dører

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i 2. etasje, slik at rommene får nødvendig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktproblemer og redusert inneklima.
Utbedringskostnader er stipulert og kan avvike utifra valgt løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

10.1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Luft til luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.
Service sist avholdt høst 2025.

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

10.1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i bad/vaskerom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i soverom i 1.etg.
Automater på alle kurser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann og støt.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Gjelder kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ikke kjent

10.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Beskrivelse
Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.
Utvendig fuktsikring av eldre ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er stedvis saltutslag på kjellervegger og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av kjellervegger/gulv.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kappilært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det bør vurderes tiltak for å forbedre fuktsikringen og eventuelt redrenere.
Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av bygningsmaterialer, samt potensielt dårligere inneklima.

10.3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmurer av mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser, særlig under veranda.
Og deler av mur har løttklinkerblokker uten puss utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren bør tettes for å hindre vann- og fuktintrenging, som kan føre til ytterligere skader eller frostsprengning.
Lettklinkerblokker bør pusses utvendig for å beskytte mot fukt og redusere risikoen for forringelse av konstruksjonen.

10.1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Støttemurer av mur/betong ved nedkjøring til garasje.
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

10.2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet er ikke ett synlig problem ved befaringen og eier har ikke opplevd dette som ett problem, men manglende fall øker risikoen for fuktintrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

10.2 Septiktank

Beskrivelse
Det er betong septiktank på tomten.
Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold fra kommunen pt. i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Tank har påløpt alder

Konsekvens/tiltak
• Tanken har oppnådd høy alder og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
Konsekvensen av eldre septiktanker er økt risiko for sprekkdannelser og lekkasjer, som kan føre til forurensning, ubehagelig lukt og behov for akutt utbedring.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på trapper
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gjør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gjør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Gjelder på sider av ovn.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Gjelder kjeller.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å montere ildfast plate rundt ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann og støt.
  Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

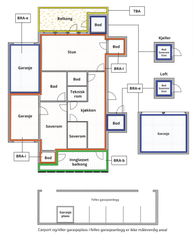
Hva er måleverdig areal?

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 ytterveggene.



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 oppgitses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen å slå sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	92			92	
1.Etasje	109			109	76
Kjeller	55	20		75	
SUM	**256**	**20**			**76**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, 1 soverom		
Kjeller	Entré / gang, mellomgang, trapperom, bad, bod 1, bod 2	Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens geometriske form og forhold vedr skråtak/målereigler kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rom i kjeller er ikke i bruk som på byggemeldte tegninger.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	154	106		0	1194.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordlysveien 28

Hjemmelshaver
Bergheim Kristin, Bergheim Stein Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nordlysveien 28, 3113 TØNSBERG	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358823**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162044583**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boligінformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
200,35



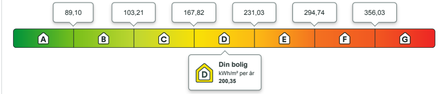
Nordlysveien 28, 3113 TØNSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der formybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
42 734,56	**204,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordlysveien 28, 3113 TØNSBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nordlysveien 28, 3113 TØNSBERG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduși hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduși eller allerede har spareduși kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareduși er forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta duși i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glatt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/marker. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. luftemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / bokser (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trakket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/market. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

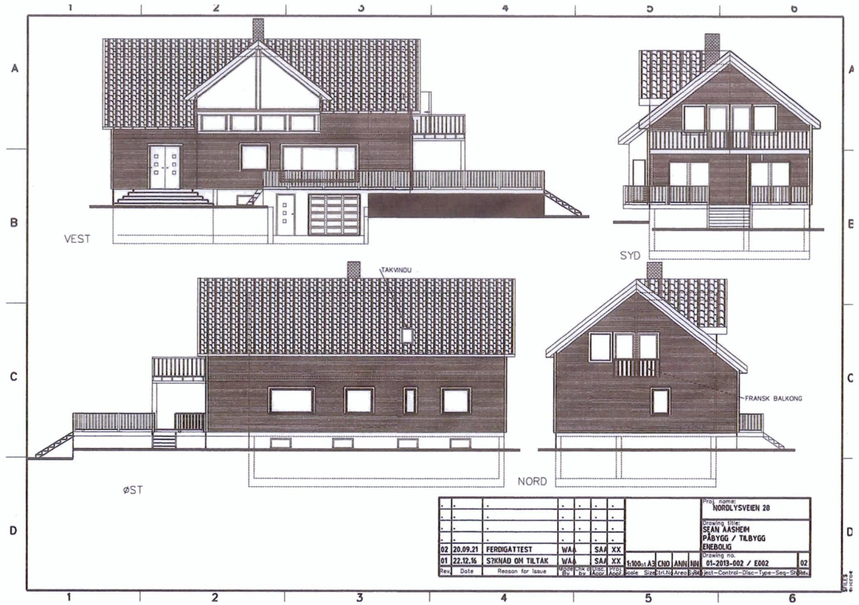
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

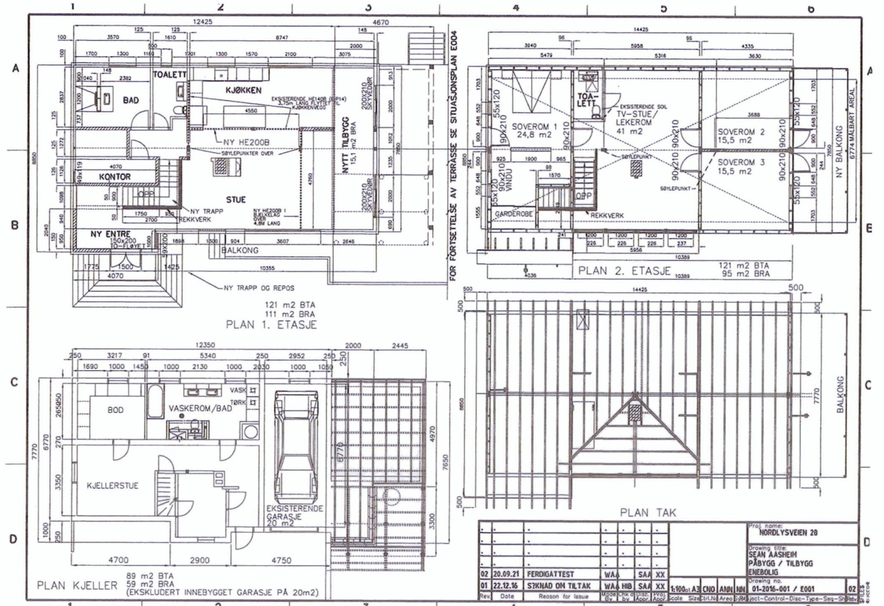
Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

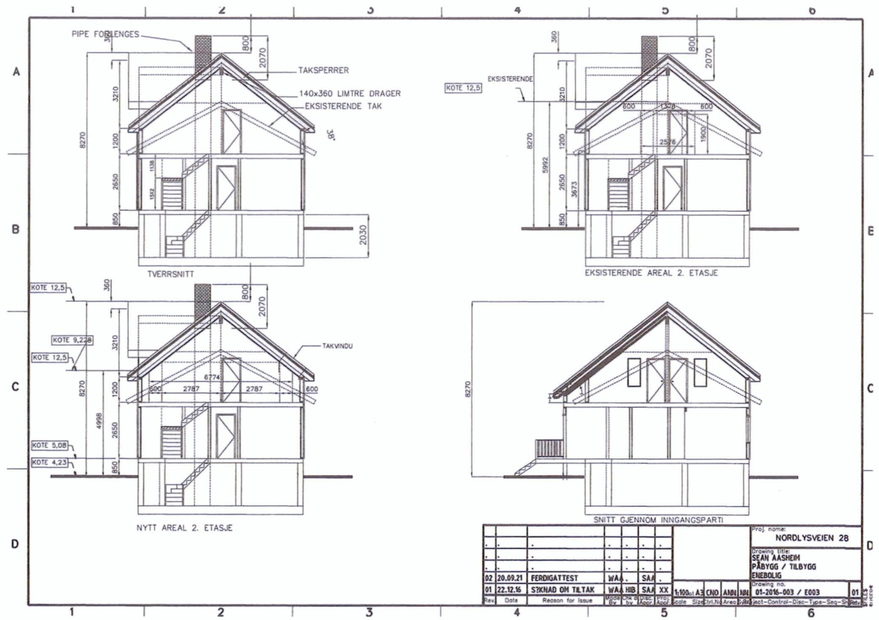
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.


VEST
SYD
TAKVINDU
FRANSK BALKONG
ØST
NORD
Proj. name: NORDLYSVEIEN 28
Drawing title: SEAN AASHEIM PÅBYGG / TILBYGG ENEBOLIG
02 20.09.21 FERDIGATTEST WAA SAA XX
01 22.12.16 SYKNAD OM TILTAK WAA HB SAA XX
Rev Date Reason for issue Proj. Ch. Sy. Kontr. Appr.
1:100 A3 CND ANN NBI
Scale Size Init. Area Proj.-Control-Disc.-Type-Seq.-Sheet
Drawing no. 01-2013-002 / E002 02


TOALETT
KJØKKEN
BAD
NY HE200B
SPISEPLANTER OVER
KONTOR
STUE
NYTT TILBYGG 15,1 m2 BRA
NY TRAPP
REKKVERK
NY ENTRE
BALKONG
NY TRAPP OG REPOS
121 m2 BTA
111 m2 BRA
PLAN 1. ETASJE
FOR FORTSETTELSE AV TERRASSE SE SITUASJONSPLAN E004
TOA-LETT
TV-STUE / LEKEROM 41 m2
SOVEROM 1 24,8 m2
SOVEROM 2 15,5 m2
SOVEROM 3 15,5 m2
SPEILPUNKT
GARDEROBE
NY BALKONG
PLAN 2. ETASJE
121 m2 BTA
95 m2 BRA
BOD
VASKEROM/BAD
KJELLERSTUE
EKSISTERENDE GARASJE 20 m2
PLAN KJELLER
89 m2 BTA
59 m2 BRA
(EKSKLUDERT INNEBYGGET GARASJE PÅ 20m2)
PLAN TAK
Proj. name: NORDLYSVEIEN 28
Drawing title: SEAN AASHEIM PÅBYGG / TILBYGG ENEBOLIG
02 20.09.21 FERDIGATTEST WAA SAA XX
01 22.12.16 SYKNAD OM TILTAK WAA HB SAA XX
Rev Date Reason for issue Proj. Ch. Sy. Kontr. Appr.
1:100 A3 CND ANN NBI
Scale Size Init. Area Proj.-Control-Disc.-Type-Seq.-Sheet
Drawing no. 01-2016-001 / E001 02



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 21/161971

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
11.11.2021	1577/21

Ing Wilfred Aasheim Enk Architectural Consulting
Snekkermesterveien 3
3186 HORTEN

Nordlysveien 28 - 154/106 - påbygg på eksisterende enebolig - Ferdigattest

Søker:	Ing Wilfred Aasheim Enk Architectural Consulting, Snekkermesterveien 3, 3186 HORTEN	
Tiltakshaver:	Sean Jason Aasheim, Nordlysveien 28, 3113TØNSBERG	
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**
	154	106
Bygningsnummer:	162044583	
Bygningstype:	Enebolig	
Tiltakstype:	Påbygg	
Arkivsaksnummer:	21/12511	
Vedtaksnummer:	Ramme	UBA 176/17

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	11.11.2021	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/154/106/0/0
Adresse: Nordlysveien 28,
3113 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 19.04.23 Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	19.04.23	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer 2023/7922
Dokumentdato 19.04.2023
Kontrolldato 19.04.2023
Saksbehandler Bjørn Andersen

STEIN TORE BERGHEIM
Nordlysveien 28
3113 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Nordlysveien 28, bruksenhet H0101, 3113 TØNSBERG den 19.04.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: STEIN TORE BERGHEIM
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Postadresse
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 63296, Ukjent

1. **Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstigen for å utføre feiing og tilsyn. (mangler to trinn/plattform øverst ved skorstein)

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 20.05.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/7922** ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

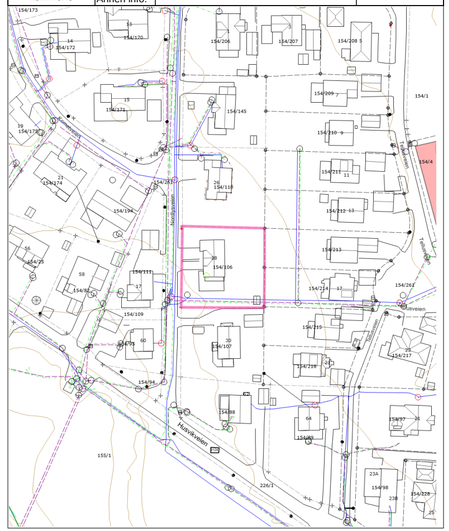
Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 154	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordlysveien 28 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/503677/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 09:30

DAGBOKFØRT
12 JUN80 03677
SORENSKRIVEREN I
JARLSBERG

E R K L Æ R I N G

Navn: Karl Andersen
Stilling:
Eier av: gnr. 154 bnr. 106 i Sem
Ledningslengde: ca. 35 m.

Antall kummer: 0

Undertegnede gir herved Sem kommune rett til å anlegge hoved-vann- og avløpsledninger som ovenfor i henhold til vedlagte alminnelige avtaleforutsetninger av 1972, og kartskisse over-sendt meg med brev av 12.7.1979 fra h.r.advokat Hillestad.

Arbeidet kan igangsettes straks.

Byggeforbudet innskrenkes til 5 m fra ledningen.

Hvis kommunen ønsker det, har de selv rett til å foreta hugsten for ledningstraséen i skog. Erstatning for skader fastsettes når anlegget er utført etter avtale eller skjønn.

Råel, den 5/6 80

Karl Andersen
grunneier

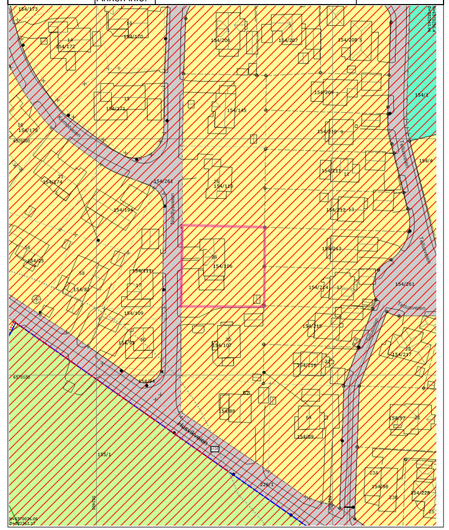
Riktig utskrift

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 154	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordlysveien 28 3113 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Naturvernrgrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Veg - Nåværende
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kanal og grøft
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- KpOmråde gjeldende

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 utendørs 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!

Huseieme.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: 28260326
Adresse: Nordlysveien 28, 3113 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 154, BNR 106 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no