Asbjørnsens vei 16

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Asbjørnsens vei 16

26

Beliggenhet

35

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Asbjørnsens vei 16

Prisantydning	5 450 000
Omkostninger	157 240
Totalpris	5 607 240
Bruksareal	231,0 m²
BRA-I	214,0 m²
BRA-E	17,0 m²
TBA	35,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	955 m²
Byggeår	1967

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Asbjørnsens vei 16

Velkommen til ATTRAKTIVE EIK og denne romslige eneboligen i Asbjørnsens vei 16.
Boligen går over to plan og har en praktisk planløsning med blant annet tre soverom og gode oppholdsrom. Innvendig fremstår boligen med lyse overflater og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære.

Eiendommen har i tillegg full kjeller med god takhøyde og spennende muligheter for videre utnyttelse og innredning. Her ligger det godt til rette for å skape ytterligere bruksareal tilpasset egne behov og ønsker. Boligen har behov for modernisering og oppgradering, men byr samtidig på et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg på hjemmet. Det er montert varmepumpe, og boligen har fått ny stålpipe og peisovn som både bidrar med god varme og skaper en lun atmosfære på kjølige dager.

En innholdsrik bolig med gode kvaliteter, rikelig med plass og et fint potensial for videre utvikling.












fika
hygge
lagom
















AOC













Beliggenhet

Asbjørnsens vei 16 har en særdeles attraktiv og barnevennlig beliggenhet på populære Eik – et veletablert og ettertraktet boligområde med nærhet til både natur, skole, fritidsaktiviteter og hverdagens servicetilbud.

For barnefamilien er beliggenheten nærmest ideell. Det er kort og trygg vei til barneskole og flere barnehager, samtidig som Eikbanen og områdets flotte idrettsanlegg ligger i nærområdet. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag med fotball, lek og andre fritidsaktiviteter.

Like i nærheten finner man flotte skogsområder med et omfattende nettverk av turstier og gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Området oppleves rolig og trygt, og kombinasjonen av lite trafikk, grønne omgivelser og mange tilbud for barn gjør dette til et svært godt sted å vokse opp.

Dagligvarehandel og bussholdeplass ligger også i kort avstand fra boligen, noe som gir en enkel og praktisk hverdag. Med gode bussforbindelser og kort vei til Tønsberg sentrum har man samtidig enkel tilgang til byens brede utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Her får man med andre ord en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer trygge og barnevennlige omgivelser med nærhet til natur, skole, barnehager, idrett, kollektivtransport og daglige servicetilbud.

Asbjørnsens vei 16

Nabolaget Eik søndre - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Nordre alle Linje N02, 113A, 113B	6 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	10 min 0.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	15 min

Ladepunkt for el-bil

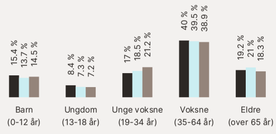
Tønsberg Elektriske AS	22 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik søndre	890	396
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 1.5 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 130 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Eik PostNord	7 min 0.6 km
Meny Eiktoppen PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Eik - gressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Greveskogen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min 1 km
Family Sports Club Tønsberg	16 min
EVO Tønsberg	8 min

Boligmasse



«Hyggelige naboer, godt samhold, nært natur og nært kommunikasjonsmidler, butikker, skoler og sykehus»

Sitat fra en lokalkjent

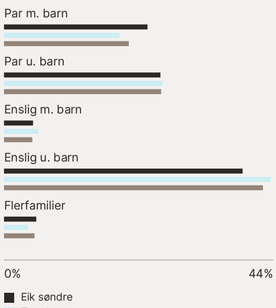
Varer/Tjenester

Farmandstredet	6 min
Apotek 1 Eik	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



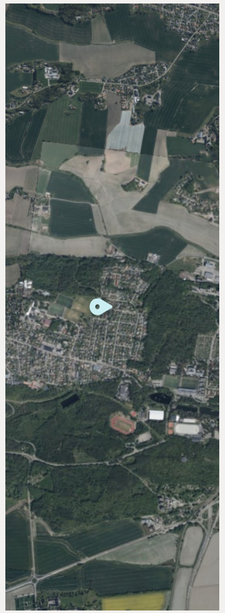
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskinene vurderer nabolaget i FINN.no. Alt kan endres uten varsel og FINN kan ikke holdes ansvarlig for feilmarginer i produkt. Copyright © FINN.no AS 2020





Innhold

1. etasje med entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue, spisestue og trapperom.

Kjeller med hall m/trapp, gang, vaskerom, uinnredet kjellerrom, kjellerstue, toalettrom og 3 boder.

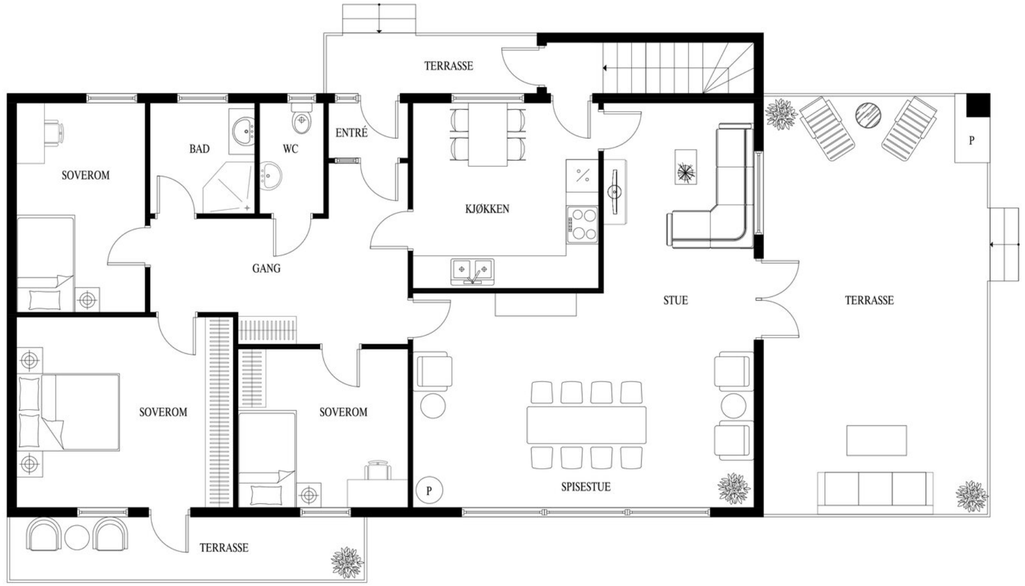
Parkering i garasje samt i gårdsplass.

BRA 231,0 m²

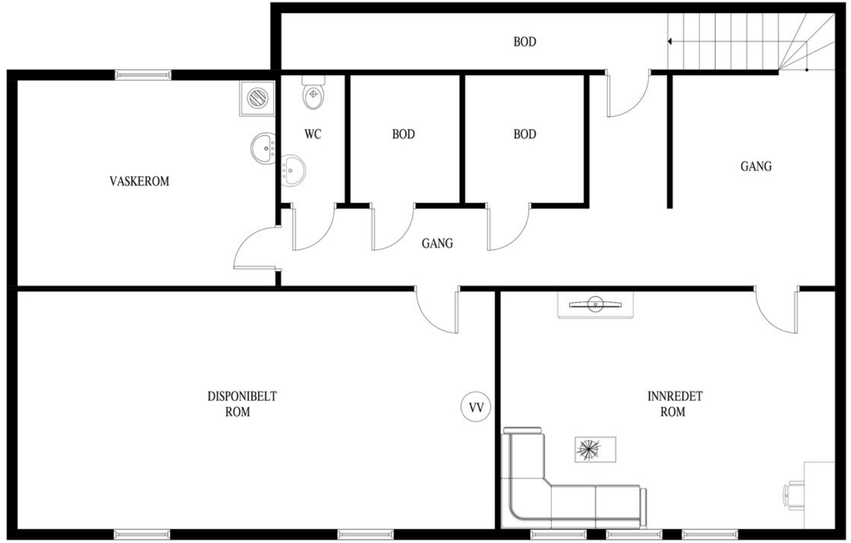
BRA-I 214,0 m²

BRA-E 17,0 m²

TBA 35,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 231,0 m²

- BRA-i: 214,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m²

Kjeller:
BRA-i: 106 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall m/trapp, gang, vaskerom, uinnredet kjellerrom, kjellerstue, toalettrom og 3 boder.

1. etasje:
BRA-i: 108 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue, spisestue og trapperom.
TBA: 35 m².

Garasje:
BRA-e: 17 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 01.10.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim, Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med parkering i garasje samt en romslig, asfaltert gårdsplass. Her er det plass til flere biler, og gårdsplassen gir i tillegg gode muligheter for oppstilling av tilhenger, campingvogn eller lignende. Dette gir en praktisk og fleksibel parkeringsløsning som passer godt for en aktiv familie.

Byggemåte
Eneboligen fra 1967 har frittstående garasje, terrasse og balkong. Boligen er oppgradert over tid, blant annet med taktekking fra 1996 og deler av det elektriske anlegget i 2015. De viktigste utbedringsbehovene gjelder manglende vanntett sjikt i vaskekjelleren og en oljetank som ikke lenger er i bruk og må håndteres. Disse forholdene er vurdert til TG3. Øvrige avvik gjelder hovedsakelig eldre bygningsdeler, vedlikeholdsbehov og enkelte sikkerhetsforhold.

Utvendig
Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside og yttervegger av bindingsverk med stående trekledning. Vinduer har trekarmer og tolags isolerglass. Ytterdører og balkongdører er utført i teak, og kjellerdøren har tolags glass. Inngangstrappen har skiferheller og metallrekkverk. Terrassen har trebjelkelag, terrassebord og rekkverk av mur og glass. Balkongen er utkraget med tregulv og trerekkverk. Taket har W-takstoler i tre, kaldloft og betongtakstein over undertak av sutakplater.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er montert stigetrinn og snøfangere over inngangspartiet.

Innvendig
Boligen har kjeller og 1. etasje, med etasjeskiller av trebjelkelag. Kjelleren har betonggulv, pussede murvegger og innvendige trevegger med panel. Deler av murveggene er påforet og kledd. Gulvoverflatene består av parkett, laminat, fliser, teppe og malt eller ubehandlet betong. Veggene har malt trepanel og plater med malt tapet. Himlingene består av malte himlingsplater, malt og ubehandlet trepanel samt sparklede og malte overflater. Etasjene er forbundet med en lukket tretrapp med malte overflater og laminat på inntrinnene. Innvendige dører har trekarmer og slette, malte dørblader. I kjelleren er det også malte speildører. Stuen har peisovn tilknyttet isolert stålpipe.

Våtrom
Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i himlingen og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med dusjkabinett og servantskap med nedfelt servant, og har plastsluk og elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerommet i kjelleren har pusset betonggulv, pussede murvegger, plastsluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med slette, laminerte fronter og laminatbenkeplater. Det er installert komfyr og oppvaskmaskin. Ventilatoren er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom taket.

Spesialrom
Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv, tapetserte veggplater og malt trepanel i himlingen. Rommet har toalett og servantskap med nedfelt servant.
Toalettrommet i kjelleren har malt betonggulv, tapetserte veggplater, sparklet og malt himling samt toalett og servant.

Tekniske installasjoner
Vannledningene består av kobberrør, med stoppekran i kjelleren. Avløpsanlegget består av støpejerns- og plastrør. En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjelleren. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ytterveggsventiler og vinduer, med elektrisk avtrekk på badet og ventilator på kjøkkenet. Stuen har luft-til-luft-varmepumpe med utedel på ytterveggen. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringsskap med automatsikringer.

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

- Tomteforhold > Oljetank: Det foreligger ikke dokumentasjon på parafintankens tilstand eller på at den er tømt og rengjort. Forholdet vurderes til TG3.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Vaskerommet har betonggulv uten vanntett sjikt og uten dokumentert vanntett tilslutning til sluket. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av manglende tettesjikt.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Utkraget balkong.
- Utvendig > Terrasse.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon.
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking mot våtrom er ikke utført, da tilstøtende vegger er oppført i murkonstruksjoner og ikke egner seg for kontrollinngrep.

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

- Det mangler rekkverk i enden av den utkragede balkongen.
- Rekkverket mangler ett glassfelt, og et annet glassfelt er knust.

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

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Den gamle murte peisen og eksisterende pipe ble fjernet og erstattet med ny vedovn og ny pipe med stålrør. I området der den gamle peisen stod, ble det lagt nye fliser på gulvet. I forbindelse med arbeidet ble den utvendige fasaden isolert og tettet, og det ble montert ny kledning. Utført i 2022 av faglært ved Tønsberg Byggtjenester.

- Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken: Det er observert noe saltutslag på murvegg i kjeller. Det er ikke observert synlig vann eller lekkasje. Utover saltutslaget kjenner vi ikke til andre fuktproblemer.
- Har det vært feil på det elektriske anlegget: Det er gjennomført tilsyn av Lede, hvor det ble registrert enkelte avvik på det elektriske anlegget. Utbedring er bestilt hos registrert elektrovirksomhet og vil bli dokumentert og meldt tilbake til Lede. Frist for retting/tilbakemelding er 21.10.2026.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Montering og elektrisk opplegg til Easee elbillader. Opplegg av nytt takpunkt over spisebord med dimmer, samt montering av ny dobbel jordet stikkontakt på WC i 1. etasje. Arbeidet er utført av Norges Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring. Utført i 2020 av faglært ved Norges Elektro AS.
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: I 2020 ble det oppdaget lekkasje over tid i overgangen mellom avløpet fra kjøkkenvasken og soilavløpet. Takstrapporten beskriver en lokal skade i undergulv/etasjeskille mot kjeller, med fukt-, sopp- og råteskade. Overgangen fra avløpsrøret ved vasken til metallrøret ble byttet. Etter dette har vi ikke observert ytterligere lekkasje. Taket i kjelleren rundt det aktuelle området står fortsatt åpent etter kontroll av skaden. Det foreligger takstrapport fra Fremtind i forbindelse med saken.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Overgangen fra avløpsrøret ved kjøkkenvasken til metall-/soilrøret ble byttet i 2020. Etter dette har vi ikke observert ytterligere lekkasje. Utført av ufaglært.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Det er en nedgravd parafintank på eiendommen. Etter det vi kjenner til er tanken tom, men den er ikke sanert, fjernet eller fylt igjen.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Den gamle murte peisen og eksisterende pipe ble fjernet og erstattet med ny vedovn og ny pipe med stålrør. I forbindelse med arbeidet ble gjennomføringen i yttervegg/fasade isolert og tettet, og det ble montert ny kledning.
- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen: I forbindelse med en tidligere lekkasje i 2020 ble det registrert lokal fukt-, sopp- og råteskade i undergulv/etasjeskille mot kjeller. Forholdet er nærmere beskrevet under spørsmål 12. Det er i tillegg observert tegn til råte i enkelte deler av utvendig kledning på garasjen. Vi kjenner ikke til at dette gjelder konstruksjonen for øvrig.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 06.10.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 955,00 kvm.

Eiendommen har en lettstelt og flat tomt som byr på gode bruksmuligheter for hele familien. Her er det rikelig med boltreplass for lek og moro, samtidig som utearealene er enkle å holde ved like.

Den sydvendte terrassen danner en hyggelig og solrik uteplass med gode forhold for utemøbler, grilling og hyggelige sammenkomster.

Her kan man nyte fine dager utendørs i lune og trivelige omgivelser, mens barna har god plass til aktivitet og lek på tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 04.03.1968. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I kjelleren avviker dagens rombruk fra tegningene, og ett rom er innredet etter byggeåret. Det er ikke dokumentert godkjenning av kjellerrommene for varig opphold. Vinduene tilfredsstiller ikke størrelseskravene til rømningsvinduer. Fra kjelleren fører en trapp opp til en ytterdør med utgang til det fri.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som oppholdsrom.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:
- Enebolig 1967
- Garasje 1971

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe og vedovn i stue, varmekabler på badet samt panelovner på kjøkken, på toalett, i kjellerstue og i ett av barnerommene.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 27 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Selger opplyser at det er en nedgravd parafin-/oljetank på eiendommen. Etter det vi kjenner til er tanken tom, men den er ikke sanert, fjernet eller fylt igjen. Det gjøres oppmerksom på at bruk av mineralolje (parafin og olje) til oppvarming av bygninger er forbudt i Norge. Eventuelle undersøkelser, sikringstiltak, sanering eller fjerning av tanken vil være kjøpers ansvar og risiko etter overtakelse.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 19.09.2017. Ved varslet tilsyn i 2022 var ingen til stede. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet i 2017:
- Takstige må monteres slik at feieren kan stå på takstige for å utføre feiing og tilsyn (det skal være taktrinn fra gesimskant til overkant skorstein).
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene.
- Lagertanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 450 000,-

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

136 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

5 607 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 22 013,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 798,- pr. mnd. Selger opplyser at det også er installert fiber fra Altibox/Viken Fiber i boligen.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 175 430,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 701 719,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

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

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

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

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

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

Det er 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:

Rettighet på eiendommen GBNR. 86/4, 131 og 132 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 26.05.1971, dagboknr. 502503, gjelder: GBNR. 86/4 gir eiendommen GBNR. 86/22 tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av minst 1 meter fra felles eiendomsgrense.

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

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkken samt robotgressklipper og el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Arlo-overvåkningsutstyr medfølger ikke, inkludert Arlo-ringeklokken. Ringeklokken vil bli erstattet med en annen trådløs ringeklokke før overtagelse.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Jørgen Huseby Karlsen og Jeanette Ramnæs.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Asbjørnsens vei 16.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 86, bnr. 22 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260354.

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

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

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 107 030,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 118 225,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato
08.10.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Asbjørnsens vei 16, 3122 TØNSBERG

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Asbjørnsens vei 16	Asbjørnsens vei 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Karlsen, Jørgen Hinseby

Selger

Rasmus, Jeanette

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Den gamle murte peisen og eksisterende pipe ble fjernet og erstattet med ny vedovn og ny pipe med stålrør. I området der den gamle peisen stod, ble det lagt nye fliser på gulvet. I forbindelse med arbeidet ble den utvendige fasaden isolert og tettet, og det ble montert ny kledning.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tønsberg Byggmester

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert noe saltutslag på murvegg i kjeller. Det er ikke observert synlig vann eller lekkasje. Utover saltutslaget kjenner vi ikke til andre fuktproblemer.

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er gjennomført tilsyn av Lede, hvor det ble registrert enkelte avvik på det elektriske anlegget. Utbedring er bestilt hos registrert elektrovirksomhet og vil bli dokumentert og meldt tilbake til Lede. Frist for retting tilbakemelding er 21.10.2026.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkjent ☐ Ufaglært

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

Montering og elektrisk oppkjøg til Essve elbillader. Oppkjøg av nytt takpunkt over spisebord med dimmer, samt montering av ny dobbel jordet stikkontakt på WC i 1. etasje. Arbeidet er utført av Norges Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norges Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2020 ble det oppdaget lekkasje over tid i overgangen mellom avløpet fra kjøkkenvasken og sollavløpet. Takstrapporten beskriver en lokal skade i undergulv-/veisjekkille mot kjeller, med fukt-, sopp- og råteskade. Overgangen fra avløpsrøret ved vasken til metallrøret ble byttet. Etter dette har vi ikke observert ytterligere lekkasje. Taket i kjelleren rundt det aktuelle området står fortsatt åpent etter kontroll av skaden. Det foreligger takstrapport fra Fremlund i forbindelse med saken.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkjent ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Overgangen fra avløpsrøret ved kjøkkenvasken til metall-/soilrøret ble byttet i 2020. Etter dette har vi ikke observert ytterligere lekkasje.

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tiltakaden og om tanken er tomt/unnet eller fylt igjen?

Det er en nedgravd parafintank på eiendommen. Etter det vi kjenner til er tanken tom, men den er ikke unnet, fjernet eller fylt igjen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Den gamle murte peisen og eksisterende pipe ble fjernet og erstattet med ny vedero og ny pipe med stålrør. I forbindelse med arbeidet ble gjennomføringen i yttervegg finskle isolert og tettet, og det ble montert ny kledning.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I forbindelse med en tidligere lekkasje i 2020 ble det registrert lokal fukt-, sopp- og råteskade i undergulv/veisjekille mot kjeller. Forholdet er nærmere beskrevet under spørsmål 12. Det er i tillegg observert tegn til råte i enkelte deler av utvendig kledning på garasjen. Vi kjenner ikke til at dette gjelder innstrukturen for øvrig.

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

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 420605732

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jørgen Huseby Karlsen	**2026-09-30**	**Jeanette Ramnæs**	**2026-09-30**
Identification		Identification	
Jørgen Huseby Karlsen		Jeanette Ramnæs	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Asbjørnsens vei 16, 3122 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 86, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1078 **Referansenummer:** MG4803

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

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

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

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i brukssituasjoner, 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).

© Norsk takst 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert maler, standardtekstene fra Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsnøkkelen informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i sikkt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplar-fremstilling av tilstandsrapporter, maler, standardtekster, databasenivået, som utskrift og annen anvendelse eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databasenemnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Uttrykkelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det form.åsbjørnsg innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 nedsatt 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 forestående 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

Eneboligen fra 1967 har frittstående garasje, terrasse og balkong.
Boligen er oppgradert over tid, blant annet med taktekking fra 1996 og deler av det elektriske anlegget i 2015.
De viktigste utbedringsbehovene gjelder manglende vanntett sjikt i vaskekjelleren og en oljetank som ikke lenger er i bruk og må håndteres.
Disse forholdene er vurdert til TG3. Øvrige avvik gjelder hovedsakelig eldre bygningsdeler, vedlikeholdsbehov og enkelte sikkerhetsforhold.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG — Gå til side

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside og yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.
Vinduer har trekarmer og tolags isolerglass. Ytterdører og balkongdører er utført i teak, og kjellerdøren har tolags glass.
Inngangstrappen har skiferheller og metallrekkverk. Terrassen har trebjelkelag, terrassebord og rekkverk av mur og glass.
Balkongen er utkraget med tregulv og trerekkverk.
Taket har W-takstoler i tre, kaldloft og betongtakstein over undertak av sutakplater.
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er montert stigetrinn og snøfangere over inngangspartiet.

INNVENDIG — Gå til side

Boligen har kjeller og 1. etasje, med etasjeskiller av trebjelkelag.
Kjelleren har betonggulv, pussede murvegger og innvendige trevegger med panel.
Deler av murveggene er påført og kledd.
Gulvoverflatene består av parkett, laminat, fliser, teppe og malt eller ubehandlet betong.
Veggene har malt trepanel og plater med malt tapet.
Himlingene består av malte himlingsplater, malt og ubehandlet trepanel samt sparklede og malte overflater.
Etasjene er forbundet med en lukket tretrapp med malte overflater og laminat på inntrinnene.
Innvendige dører har trekarmer og slette, malte dørblader.
I kjelleren er det også malte speildører. Stuen har peisovn tilknyttet isolert stålpipe.

VÅTROM — Gå til side

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i himlingen og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er innredet med dusjkabinett og servantskap med nedfelt servant, og har plastsluk og elektrisk avtrekksvifte.
Vaskerommet i kjelleren har pusset betonggulv, pussede murvegger, plastsluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN — Gå til side

Kjøkkenet har innredning med slette, laminerte fronter og laminatbenkeplater.
Det er installert komfyr og oppvaskmaskin. Ventilatoren er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom taket.

SPESIALROM — Gå til side

Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv, tapetserte veggplater og malt trepanel i himlingen.
Rommet har toalett og servantskap med nedfelt servant.
Toalettrommet i kjelleren har malt betonggulv, tapetserte veggplater, sparklet og malt himling samt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER — Gå til side

Vanninnedningene består av kobberrør, med stoppekran i kjelleren.
Avløpsanleggget består av støpejerns- og plastrør.
En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjelleren.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ytterveggsventiler og vinduer, med elektrisk avtrekk på badet og ventilator på kjøkkenet.
Stuen har luft-til-luft-varmepumpe med utedel på ytterveggen.
Det elektriske anlegget er fordelt via sikringsskap med automatsikringer.

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.

Planløsningen og bruken av rommene i 1. etasje samsvarer med de byggemeldte tegningene.
I kjelleren avviker dagens rombruk fra tegningene, og ett rom er innredet etter byggeåret.
Det er ikke dokumentert godkjenning av kjellerrommene for varig opphold. Vinduene tilfredsstiller ikke størrelseskravene til rømningsvinduer.
Fra kjelleren fører en trapp opp til en ytterdør med utgang til det fri.

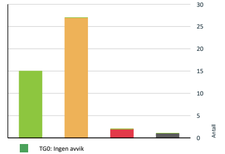
Garasje

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

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

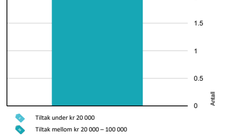
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingene bygger på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave er angitt der de er benyttet.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige bygningsdeler, med hulltaking og målinger der dette er beskrevet. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet utover dette. Fuktmålinger viser forholdene på befaringstidspunktet i de undersøkte punktene. Bygningsdelene er vurdert ut fra alder, utførelse og registrert tilstand. Dagens krav er benyttet der dette følger av standarden, blant annet ved vurdering av sikkerhetsforhold.
Rapporten inneberer ikke godkjenning av rommenes bruk eller bygningens utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 — STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank — Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på parafintankens tilstand eller på at den er tømt og rengjort. Forholdet vurderes til TG3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

Vaskerommet har betonggulv uten vanntett sjikt og uten dokumentert vanntett tilslutning til sluket. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av manglende tetteskjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU — KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 — AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking — Gå til side

Taktekking av betongtakstein er fra 1996. Undertaket består av sutakplater. Alder på undertak og lekter er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller annen funksjonssvikt ved befaringen. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av taksteinens alder og usikkerhet om undertakets alder og gjenværende brukstid.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er montert snøfangere over inngangspartiet, men øvrige takflater mangler snøsikring. Det er for få stigetrinn til å sikre sammenhengende adkomst til skorsteinen, og det mangler feste for adkomststige ved takfoten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangelfull taksikring og risiko for snø- og isras mot områder der personer kan oppholde seg.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Kledningen er godt vedlikeholdt, men har oppnådd høy alder.
Det er begrenset lufting i nedre del av kledningen, noe som kan redusere utstørkingsevnen og øke risikoen for fuktbelastning over tid. På bakgrunn av alder og konstruksjonsforhold settes tilstandsgrad 2.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vinduene er fra byggeår. Det er registrert svertesopp på innvendige vindusflater, avflasset maling og partier med manglende overflatebehandling. Det ble ikke registrert råte i de undersøkte vinduene. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Dørene er fra byggeåret og har høy alder. Det er registrert slitasje på overflatene, og enkelte dører har redusert tetthet og funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og registrerte forhold.

Utvendig > Utkraget balkong Gå til side
Balkongen er en utkraget konstruksjon fra byggeåret. Det ble ikke registrert råte eller tydelige svekkelser i synlige deler. Deler av bærekonstruksjonen er begrenset tilgjengelige for kontroll. Rekkverket er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde og usikkerhet knyttet til den eldre, delvis skjulte bærekonstruksjonen.
Det mangler rekkverk i enden av den utkragede balkongen.

Utvendig > Terrasse Gå til side
Det er registrert sprekkdannelse flere steder i muren av lettklinkerblokker rundt terrassen. Det ble ikke registrert løse blokker eller tydelige skjevheter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av sprekkdannelser. Rekkverket mangler ett glassfelt, og et annet glassfelt er knust.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er registrert bom/hullhuler flere av de limte skiferhellene og partier med avflasset puss på trappetrinn. Rekkverket er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av disse forholdene.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er registrert sporadiske saltutslag på murflatene, med større utbredelse under den utvendige trappen. Dette kan skyldes vanninntrengning gjennom trappedekket, men årsaken er ikke avklart. Ved hulltaking i gulvoppbygningen ble det målt 13,7 vektprosent fukt i treverk. Verdiene var ikke forhøyet, men treverket kjentes fuktig og luktet av fuktig treverk.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappen mangler håndløper på en side, tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangende håndløper.

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør. Rørene har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende levetid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen. På bakgrunn av alder settes tilstandsgrad 2.

Tomtefforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert saltutslag på grunnmuren i kjelleren, og utvendig fuktsikring er ikke observert på tilgjengelige deler av muren. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte tegn til fukttransport gjennom muren.

Tomtefforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har aldersrelatert slitasje med enkelte svinnsprekker og overflateavvik i puss. Ved den utvendige trappen er det registrert avskalling av puss over større deler av murflaten. Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Årsaken til pussavskallingen ved trappen må avklares før reparasjon. På bakgrunn av de registrerte forholdene settes tilstandsgrad 2.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er registrert ujevnheter og lokale setninger i belegningssteinen på gårdsplassen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av disse forholdene.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er registrert sprekkdannelse i enkelte flisfuger og hullyd under enkelte fliser. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av sprekkdannelsen.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Rommet er utstyrt med friskluftventil i yttervegg og mangler lufte spalte under døren.
På bakgrunn av avvikene settes tilstandsgrad 2.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Gulvet har ujevnt fall og er tilnærmet flatt i dusjsonen. Det er målt liten høydeforskjell mellom gulvet ved dørene og slukristen, med lokalt mottall ved døren lengst fra sluket. Det er også registrert lett hullyd under enkelte fliser og sprekkdannelse i silikonfuger. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av fallforholdene.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Vanntette sjikt er skjult og kan ikke inspiseres visuelt. Utførelsen og tilstanden på tettesjiktet kan derfor ikke verifiseres. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredningen har aldersrelatert slitasje, og lamineringen har begynt å løsne på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert slitasje og skader på frontene.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for vaskerommet. Rommet har betongguly og pussede murvegger fra byggeåret, og det er ikke registrert vanntett sjikt. Manglende tettesjikt er vurdert under eget kontrollpunkt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er registrert saltutslag og forhøyede fuktindikasjoner på pusset kjellervegg mot terreng. Forholdet skyldes fuktvandring gjennom murkonstruksjonen og er vanlig for eldre grunnmurer med terrengkontakt. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte fuktutslag og begynnende overflateskader.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Gulvoverflater har aldersrelatert slitasje med stedvise merker, slitasje og ujevnheter. TG2 settes på bakgrunn av registrerte forhold.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Røropplegg og utslagsvask er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen, men alder medfører økt risiko for svikt og vannskader.
Vannkranene til utslagsvasken fungerte ikke på befaringen.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik og alder.

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

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg og mangler mekanisk avtrekk. På bakgrunn av mangelfull ventilering settes tilstandsgrad 2.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler rekkverk i enden av den utkragede balkongen. Gå til side

Rekkverket mangler ett glassfelt, og et annet glassfelt er knust.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og sutakplater som undertak.
Ifølge tidligere salgsoppgave er det opplyst om at det ble lagt ny takstein på eksisterende lekter og undertak.
Takkingens overflate fremstår uten synlige skader ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Taktekking av betongtakstein er fra 1996. Undertaket består av sutakplater. Alder på undertak og lekter er ikke kjent. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller annen funksjonssvikt ved befaringen. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av taksteinens alder og usikkerhet om undertakets alder og gjenværende brukstid.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, beslag, og stigetrinn er utført i sortlakkert metall og ble byttet i 1998 ifølge tidligere salgsoppgave.
Enkelte vindusbeslag er fra byggeår og pipehatten er byttet av eier i forbindelse med ny pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er montert snøfangere over inngangspartiet, men øvrige takflater mangler snøsikring. Det er for få stigetrinn til å sikre sammenhengende adkomst til skorsteinen, og det mangler feste for adkomststige ved takfoten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangelfull taksikring og risiko for snø- og isras mot områder der personer kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull taksikring gir risiko for fall ved adkomst til tak og skorstein. Snø- og isras kan skade personer. Stigetrinn må suppleres, og feste for adkomststige må monteres. Snøsikringen må suppleres på takflater med rasfare.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som kaldloft med prefabrikkerte W-takstoler i tre og med sutakplater som undertak.
Det er registrert fuktskjolder på undersiden av undertaksplatene, men fuktsøk på skjoldene ga ingen utslag. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår, vindtetting og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Kledningen er godt vedlikeholdt, men har oppnådd høy alder.
Det er begrenset lufting i nedre del av kledningen, noe som kan redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for fuktbelastning over tid. På bakgrunn av alder og konstruksjonsforhold settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre del av kledningen for å sikre bedre uttørking. Kledningen må vedlikeholdes videre, og det må påregnes utskifting på sikt som følge av alder.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduene er fra byggeår. Det er registrert svertesopp på innvendige vindusflater, avflasset maling og partier med manglende overflatebehandling. Det ble ikke registrert råte i de undersøkte vinduene. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Manglende overflatebeskyttelse øker risikoen for fuktopptak og skader i treverket. Svertesopp og løs maling må fjernes, og overflatene må behandles. Årsaken til svertesoppen må undersøkes, blant annet tetningslister, ventilasjon og kondensforhold. Utskifting av vinduene kan bli aktuelt over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en lakkert hovedytterdør i teak og en inngangsdør til kjelleren med 2-lags glass. Balkongdørene består av en malt, tofløyet teakdør og en lakkert teakdør.

Vurdering av avvik:

• Dørene er fra byggeåret og har høy alder. Det er registrert slitasje på overflatene, og enkelte dører har redusert tetthet og funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Redusert tetthet kan gi trekk og varmetap. Dørene trenger overflatebehandling, justering og kontroll av tetningslister. På grunn av alder kan utskifting bli aktuelt, særlig der vedlikehold og justering ikke gir tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Utkraget balkong

Beskrivelse

Boligen har en utkraget balkong ut fra hovedsoverommet.
Den består av impregnert bjelker, terrassebord og malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Balkongen er en utkraget konstruksjon fra byggeåret. Det ble ikke registrert råte eller tydelige svekkelser i synlige deler. Deler av bærekonstruksjonen er begrenset tilgjengelige for kontroll. Rekkverket er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde og usikkerhet knyttet til den eldre, delvis skjulte bærekonstruksjonen.
• Det mangler rekkverk i enden av den utkragede balkongen.

Konsekvens/tiltak

• Lavt rekkverk gir økt risiko for fall og må forhøyes for å oppnå dagens sikkerhetsnivå. De skjulte delene av bærekonstruksjonen må undersøkes nærmere for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrassen er oppført på støpte fundamenter, med trekonstruksjon av bjelkelag og terrassebord. Rekkverk er utført i murkonstruksjon og glass.
Ifølge tidligere salgsoppgave så ble det lagt nye terrassebord på eldre bjelker for ca 8 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekkdannelse flere steder i muren av lettklinkerblokker rundt terrassen. Det ble ikke registrert løse blokker eller tydelige skjevheter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av sprekkdannelser.
• Rekverket mangler ett glassfelt, og et annet glassfelt er knust.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene kan utvikle seg og svekke muren over tid. Årsaken og betydningen for murens stabilitet må undersøkes nærmere, og behovet for utbedring avklares.
• Dette medfører risiko for fall og kuttskader. Området må sikres straks, og glassfeltene må erstattes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangspartiet har trapp av lettklinkerblokker, limte skiferheller og rekkverk av støpejern.
Trapp fra terrassen er laget av impregnerte treverk.
Bom-hullyd under enkelte skifertrinner på trapp til inngangen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom/hullyd under flere av de limte skiferhellene og partier med avflasset puss på trappeløpet. Rekkverket er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

• Skiferheller med redusert vedheft kan løsne over tid. Hellene må kontrolleres, og løse heller festes på nytt. Løs puss må fjernes og overflatene repareres. Lavt rekkverk gir økt fallrisiko og må forhøyes for å oppnå dagens sikkerhetsnivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkett, laminat, fliser, teppe og malt/ubehandlet betong.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har vegger av malt trepanel og plater med malt tapet.
Himlingene består av malte himlingsplater, malt trepanel, ubehandlet trepanel og sparklet/malt himling.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på radonforebyggende tiltak eller utførte radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har peisovn tilknyttet isolert stålpipe.
Den gamle pipen ble revet og erstattet med isolert stålpipe og ny peisovn i

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med gulv av betong og laminat, vegger av pusset murkonstruksjon og lettvegger av trevverk med panel.
Himlingen består av trebjelkelag med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sporadiske saltutslag på murflatene, med større utbredelse under den utvendige trappen. Dette kan skyldes vannnintrengning gjennom trappedekket, men årsaken er ikke avklart. Ved hulltaking i påføringsveggen ble det målt 13,7 vektprosent fukt i trevverk. Verdiene var ikke forhøyet, men treverket kjentes fuktig og luktet av fuktig trevverk.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes nærmere, særlig tettheten ved den utvendige trappen. Skjulte deler av påføringsveggen må undersøkes for eventuell fukt eller skade. Tiltak tilpasses funnene.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket innvendig tretrapp med malte overflater og inntrinn belagt med laminat.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Trappen mangler håndløper på en side, tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper gir redusert støtte og økt risiko for fall i trappen, håndløper må monteres på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte karm-er av tre og slette dørblader med malt overflate.
I kjelleren er det malte speildører med trekarmer fra byggeår.
Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje i form av mindre merker og overflatesitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppført i ca år 2000 ifølge tidligere salgsoppgave.
Badet er utført med flis på gulv/vegger og malt trepanel i himling.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra ca år 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

Tilstandsrapport

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

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

1 ETASJE > BAD

10.1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger og himling av malt trepanel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

10.2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og varmekabler som oppvarmingskilde.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ujevnt fall og er tilnærmet flatt i dusjsonen. Det er målt liten høydeforskjell mellom gulvet ved dørene og sluktisten, med lokalt motfall ved døren lengst fra sluket. Det er også registrert lett hullyd under enkelte fliser og sprekkdannelse i silikonfuger. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av fallforholdene.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnt fall og lokalt motfall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner mot dørene. Fallforholdene må korrigeres ved fornyelse av gulvet. Fliser med hullyd må følges opp for eventuell bevegelse eller sprekkdannelse. Sprukne silikonfuger må skiftes.

1 ETASJE > BAD

10.3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har ukjent tettesjikt og sluk av plast.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntette sjikt er skjult og kan ikke inspiseres visuelt. Utførelsen og tilstanden på tettesjiktet kan derfor ikke verifiseres. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende kunnskap om tettesjiktets utførelse og tilstand medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet og gjenværende levetid.
Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering anbefales nytt tettesjikt utført i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

10.3 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

10.3 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerommet er fra byggeår 1967. Vegger utført som murvegger med pussede overflater.
Rommet er oppført etter byggeskikk og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

10.2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Våtrommet er fra byggeåret 1967. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for vaskerommet. Rommet har betonggulv og pussede murvegger fra byggeåret, og det er ikke registrert vanntett sjikt. Manglende tettesjikt er vurdert under eget kontrollpunkt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir begrenset informasjon om rommets opprinnelige oppbygging. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av vanntett sjikt.

KJELLER > VASKEROM

10.2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Vaskerommet har vegger av pusset mur og ubehandlet gips i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert saltutslag og forhøyede fuktindikasjoner på pusset kjellervegg mot terreng. Forholdet skyldes fuktvandring gjennom murkonstruksjonen og er vanlig for eldre grunnmurer med terrengkontakt. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte fuktutslag og begynnende overflateskader.

Konsekvens/tiltak
• Økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser i overflatene og behov for vedlikehold eller oppgradering.
Overflatene anbefales holdt under jevnlig observasjon og vedlikeholdt ved behov. Oppgradering må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

KJELLER > VASKEROM

10.2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Vaskerommet har gulvoverflater av pusset betong.
Gulvet har ensidig fall mot sluket, det er målt 50 mm høydeforskjell fra gulvet ved døren til topp slukrist

Vurdering av avvik:
• Gulvoverflater har aldersrelatert slitasje med stedvise merker, slitasje og ujevnheter. TG2 settes på bakgrunn av registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Reparasjon eller utskifting av slitte/skadde gulvoverflater kan vurderes ved oppgradering.

KJELLER > VASKEROM

10.3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Vaskerommet har sluk av støpejern og mangler tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har betongguly uten vanntett sjikt og uten dokumentert vanntett tilslutning til sluket. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntett sjikt gir risiko for fuktinntrengning ved lekkasjer og større vannsøl. Mur- og betongkonstruksjonene begrenser skadepotensialet. Sluket må skiftes, og det må etableres vanntett sjikt med oppkant og tett tilslutning til det nye sluket.

Kostnadsanslaget gjelder nytt vanntett sjikt på gulvet med nødvendige arbeider ved sluket. Endelig kostnad avhenger av rommets størrelse, valgt løsning og behovet for ringrep i betonggulvet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

10.3 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:
• Røropplegg og utslagsvask er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen, men alder medfører økt risiko for svikt og vannskader.
Vannkranene til utslagsvasken fungerte ikke på befaringen.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik og alder.

Konsekvens/tiltak
• Fornyelse av røropplegg, vannkran og utslagsvask må påregnes som følge av alder og forventet restlevetid.

KJELLER > VASKEROM

10.3 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Friskluftventil i yttervegg.

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

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

KJELLER > VASKEROM

10.1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking mot våtrom er ikke utført, da tilstøtende vegger er oppført i murkonstruksjoner og ikke egner seg for kontrollinngrep.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

10.3 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har slette laminerte fronter, laminat benkeplater, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har aldersrelatert slitasje, og lamineringen har begynt å løsne på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert slitasje og skader på frontene.

Konsekvens/tiltak
• Løs laminering kan føre til videre skader og fuktopptak i underlaget. Berørte fronter må repareres eller skiftes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom tak.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom med overflater av flis på gulv, plater med tapet på veggene og malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelse i enkelte flisfuger og hullyd under enkelte fliser. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av sprekkdannelsen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene kan utvikle seg ved bevegelse i flisene eller underlaget. Flisenes vedheft og årsaken til sprekkene må kontrolleres før fugene repareres. Eventuelle løse fliser må festes på nytt uten å skade tettesjiktet.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitæruteutstyr**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med toalett og servantskap med nedfelt vask.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med friskluftventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet er utstyrt med friskluftventil i yttervegg og mangler lufte spalte under døren.
På bakgrunn av avvikene settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og etablere luftespalte under døren.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom med malt betonggulv, plater med tapet og malt/sparklet himling.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 **Sanitæruteutstyr**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med friskluftventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg og mangler mekanisk avtrekk. På bakgrunn av mangelfull ventilering settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og etablere luftespalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør.
Stoppekran er lokalisert i et rom i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men tilstanden må følges opp, utskifting må påregnes ved tegn til lekkasje eller ved framtidig oppgradering. Automatisk lekkasjestopper anbefales for å begrense eventuelle følgeskader.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Avløpssystemet består av en kombinasjon av støpejernsrør og plastledninger

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør. Rørene har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende levetid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen. På bakgrunn av alder settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Eldre støpejernsrør kan over tid få korrosjon, redusert godstykkelse og lekkasjer. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ut fra registrerte forhold, men rørene må følges opp og utskifting må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier det.

TG 3 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og lufting via vinduer.
På badet er det installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

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

Beskrivelse
Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på yttervegg og innedelen i stuen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Boligen har en 200 liters bereder installert i uinnredet rom i kjeller.

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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Ifølge tidligere salgsoppgave ble innmaten i sikringsskapet skiftet i forbindelse med oppgraderinger i 2015. Samme år ble det lagt nytt inntak fra stolpe til boligen via loftet, utført av Skagerak Energi, og ny kabel fra inntaket til sikringsskapet. Det elektriske anlegget i 1. etasje og deler av kjelleren ble også oppgradert og skiftet ut i 2015.

Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave. Dokumentasjon på arbeidene må vurderes separat.

Branntekniske forhold

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ifølge kommunale dokumenter så vurderes byggegrunn å bestå av fjell.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert saltutslag på grunnmuren i kjelleren, og utvendig fuktsikring er ikke observert på tilgjengelige deler av muren. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte tegn til fuktransport gjennom muren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktransport gjennom muren kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner. Dreneringens og fuktsikringens funksjon må undersøkes nærmere. Behovet for utbedring avklares ut fra funnene, og mulig vannintrengning ved den utvendige trappen undersøkes særskilt.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Boligen har støpt betongplate i kjelleren og grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har aldersrelatert slitasje med enkelte svinnsprekker og overflateavvik i puss. Ved den utvendige trappen er det registrert avskalling av puss over større deler av murflaten. Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Årsaken til pussavskallingen ved trappen må avklares før reparasjon. På bakgrunn av de registrerte forholdene settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Pussavskallingen gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt- og frostpåvirkning. Løs puss må fjernes, og skadede områder repareres. Årsaken til avskallingen ved trappen må avklares, og vannavrenning og tetthet ved trappen kontrolleres før utbedring.



TG 2 **Terrengforhold**

Beskrivelse
Tomten er opparbeidet med varierende terreng rundt boligen, bestående av opparbeidede flater med jord, gress og belegningstein

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ujevnheter og lokale setninger i belegningssteinen på gårdsplassen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnhetene kan gi snublefare og føre til vannansamlinger. Berørte områder må tas opp, underlaget avrettes og komprimeres, og belegningssteinen legges på nytt med fall som leder vann bort fra boligen.

TG 3 **Oljetank**

Beskrivelse
Det er installert oljetank i stål for lagring av parafin, tanken er ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentasjon på parafintankens tilstand eller på at den er tømt og rengjort. Forholdet vurderes til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle rester av parafin kan ved lekkasje forurense grunnen. Parafintanken anbefales tømt, rengjort, gravd opp og fjernet. Tanken ligger utenfor ytterveggen og er lett tilgjengelig fra gressarealet. Kostnaden anslås skjønnsmessig til 20 000–40 000 kr inkl. mva., forutsatt normal tilkomst og uten forurensede masser. Endelig kostnad må avklares ved tilbud fra utførende firma. Eventuell sanering av forurensede masser kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 rekkverk i enden av den utkragede balkongen.
• Rekkverket mangler ett glassfelt, og et annet glassfelt er knust.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
• Dette medfører risiko for fall og kuttskader. Området må sikres straks, og glassfeltene må erstattes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

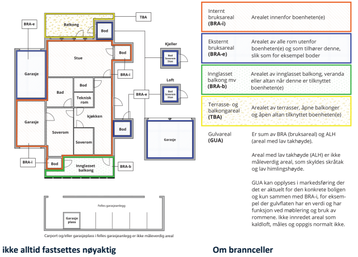
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	108			108	35
Kjeller	106			106	
SUM	**214**				**35**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, spisestue, trapperom		
Kjeller	Hall m/trapp, gang, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom, uinnredet kjellerrom, kjellerstue, toalettrom		

Kommentar
1 Etasje - 108, 3 m2 BRA-i

Kjeller - 106,3 m2 BRA-i

Terrasse - 28,1 m2 TBA

Balkong - 7,3 m2 TBA

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen og bruken av rommene i 1. etasje samsvarer med de byggemeldte tegningene.
I kjelleren avviker dagens rombruk fra tegningene, og ett rom er innredet etter byggeåret.
Det er ikke dokumentert godkjenning av kjellerrommene for varig opphold. Vinduene tilfredsstiller ikke størrelseskravene til rømningsvinduer.
Fra kjelleren fører en trapp opp til en ytterdør med utgang til det fri.

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

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rom i kjelleren brukes til varig opphold, mens de byggemeldte tegningene viser annen bruk.
Det er ikke dokumentert godkjent bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	

SUM		**17**
SUM BRA	**17**	

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje - 16,6 m2 BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør
	Jeanette Ramnæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	86	22		0	955.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asbjørnsens vei 16

Hjemmelshaver

Ramnæs Jeanette, Karlsen Jørgen Huseby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Asbjørnsens vei 16 ligger i et etablert boligområde på Eik i Tønsberg. Området har skoler, barnehager, dagligvarebutikker og busstilbud. Frodeskien, Byskogen og Greveskogen gir muligheter for turer og friluftsliv, og det finnes flere idrettsanlegg i nærområdet. Tønsberg sentrum er tilgjengelig med buss og tilbyr butikker, spisesteder, servicetjenester og togforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 ras/nedsynkgvei.

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 sikkerprøver 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.

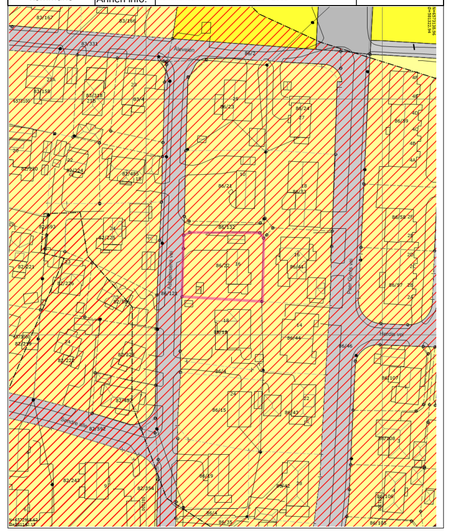
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 eierskjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asbjørnsens vei 16 3122 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asbjørnsens vei 16 3122 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Tollbodgaten 22

Tønsberg, 4. mars 1968.

FERDIGATTEST
(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted Eik. G.nr. Br.nr. 86/22
Arbeidets art Nybygg. Sak. nr. 118/67.
Bygningens art Enebolig i tre.
Byggherre Ragnar Skoglund
Byggemelder Ragnar Skoglund
Ansvarshavende Jan Abrahamsen.

01 A C X : 60081
Nytt dokument

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kjendes.
Byggesjef
K. Austad.

K. Austad.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninga vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/502503/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 08:15

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 2503
26 MAI 1971

Sem kommune
Bygningsvesenet

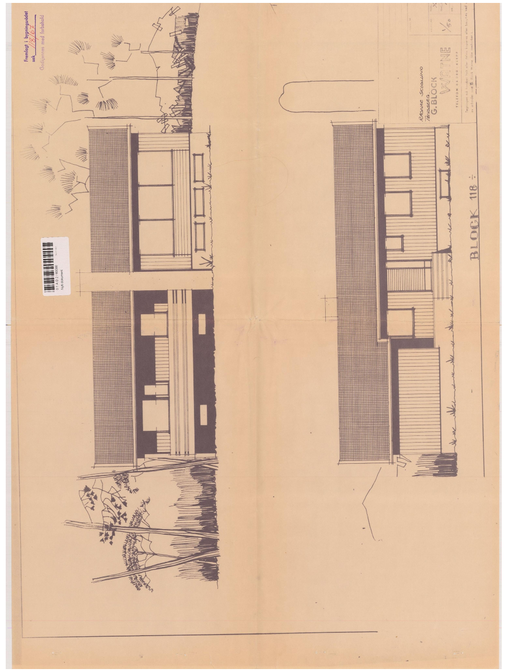
NABOERKLÆRING

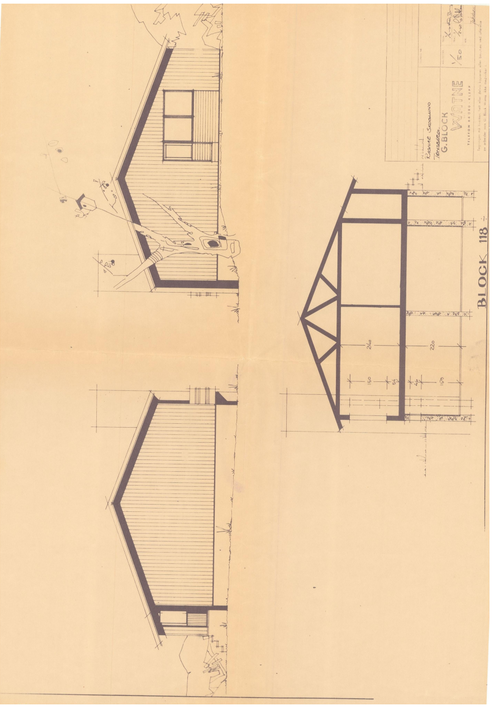
Undertegnede, eier av gr. nr. 86 br. nr. 4 i Sem kommune, gir herved nabo Ragnar Skoglund eier av gr. nr. 86 br. nr. 22 tillatelse til å oppføre Garasje i en avstand av minst 1 m meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.
Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

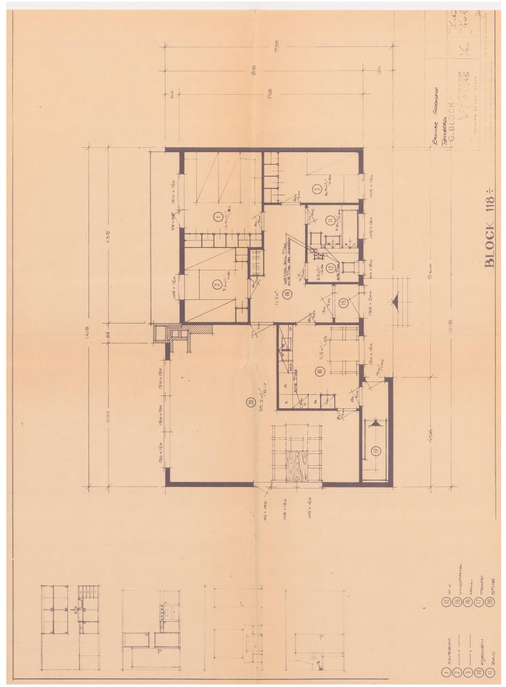
Lofsrik, den 2/5 19 71

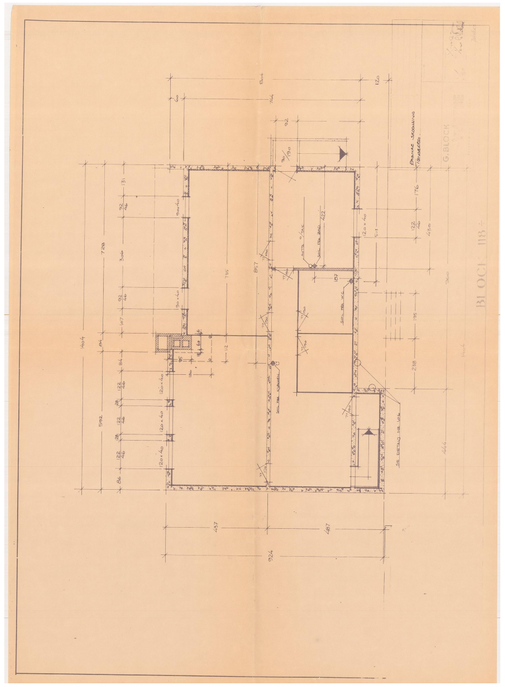
Kaja Kristoffersen
Underskrift

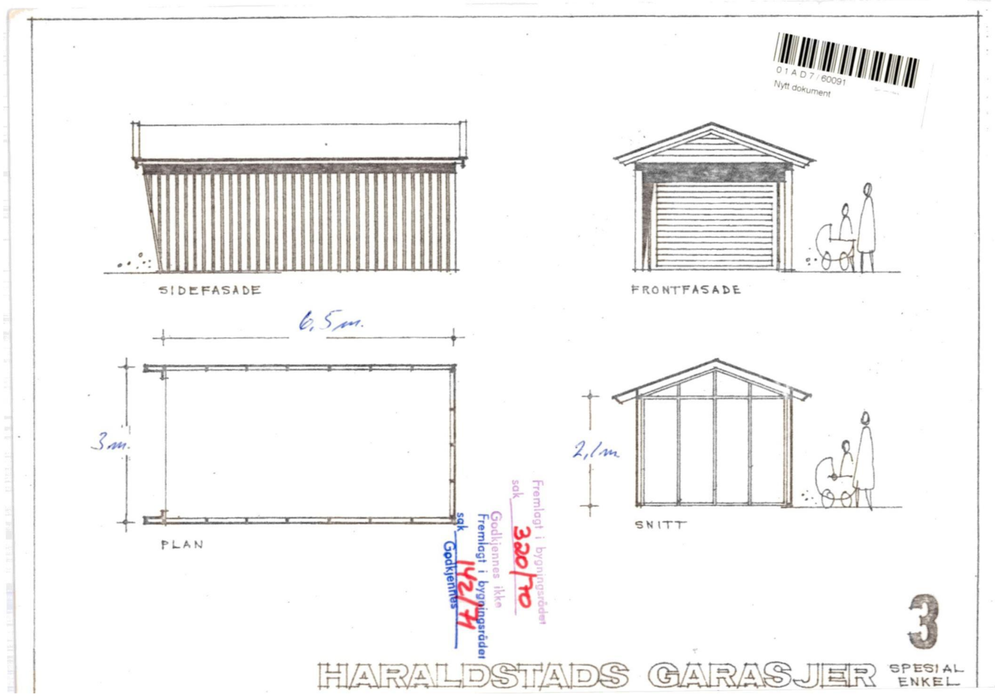
Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.






BLOCK 118


BLOCK 118


01AD7/60091
Nytt dokument
SIDEFASADE
FRONTFASADE
6,5m.
3m.
PLAN
2,1m.
SNITT
Fremlagt i byggesaksavdelingen
Godkjennes ikke
søk
Fremlagt i byggesaksavdelingen
Godkjennes
søk
3
HARALDSTADS GARASJER
SPESIAL
ENKEL

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet over for kort tid til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260354
Adresse: Asbjørnsens vei 16, 3122 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 86, BNR 22 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 07.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

www.partners.no