



Terneveien 3



— Velkommen til

# Terneveien 3



# — Fint beliggende på Husvik!

Attraktiv enebolig med nydelig beliggenhet, gode solforhold og herlig utsikt | Romslig hage, stor terrasse og garasje!

Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	200 740,-
Totalpris	7 400 740,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	184 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1950
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no





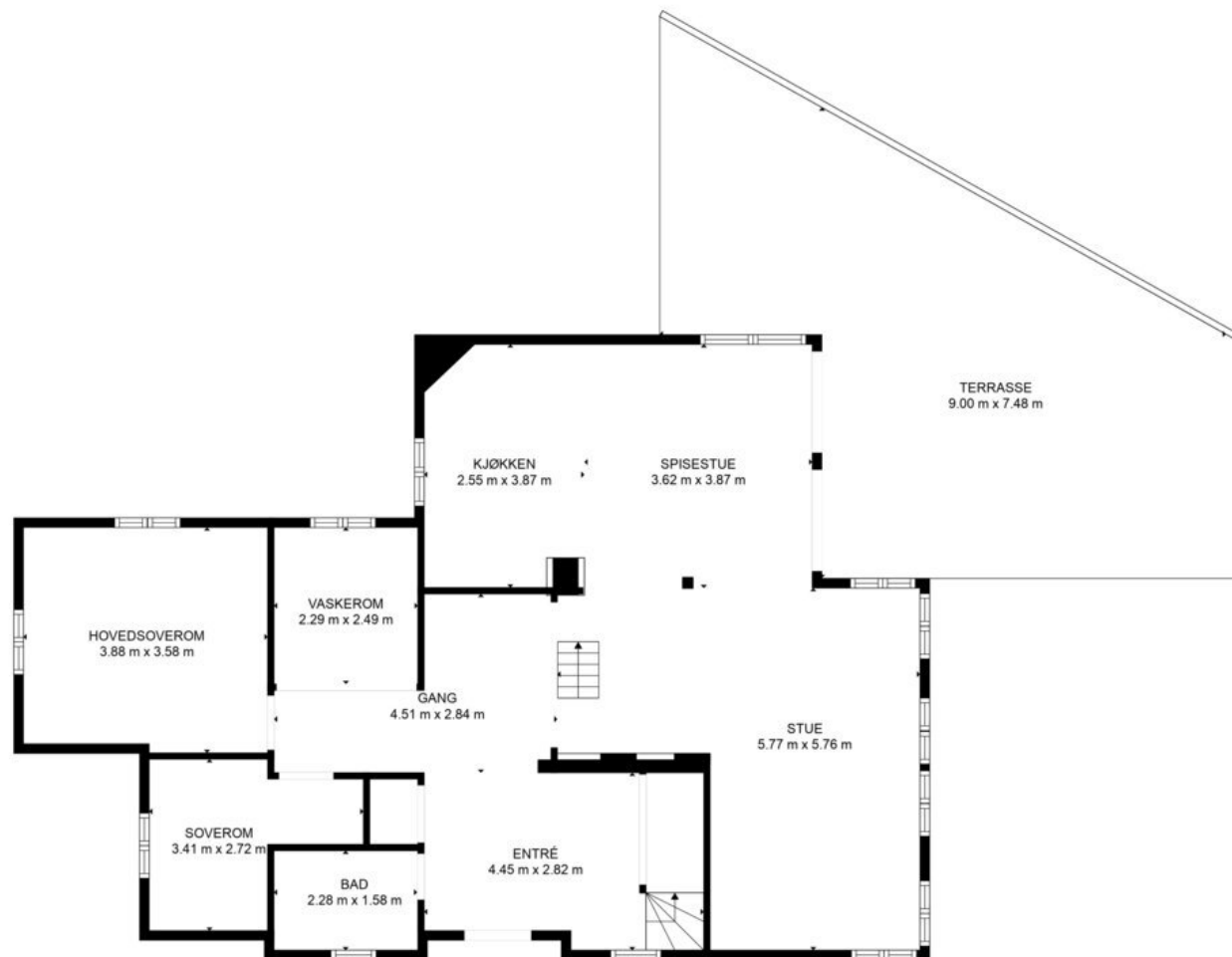


## Kort fortalt

- Velkommen til Terneveien 3!
- En sjarmerende og nydelig eiendom beliggende attraktivt og fredelig til med utsikt til innseilingen til Tønsberg. Her har man kort rusleavstand ned til småbåthavn, badeplass og nydelig turområder.
- Klassisk og sjarmerende enebolig. Inneholder:
  - 1. etasje: Romslig hall med trapp, bad i tilknytning til entreen, kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til uteplass og hagen, flott soverom, soverom/kontor, vaskerom, samt et praktisk lagringskott.
  - 2. etasje: Nydelig loftstue med utgang til balkong, bad og tre gode soverom.
- Kjellerrom innredet som vinkjeller.
- Solrik og skjermet hage med flere lune uteplasser. På toppen av eiendommen har man også en koselig hagestue med tilhørende uteplass.
- Garasje og asfaltert gårdsplass.
- Velkommen!

# Arealer og innhold

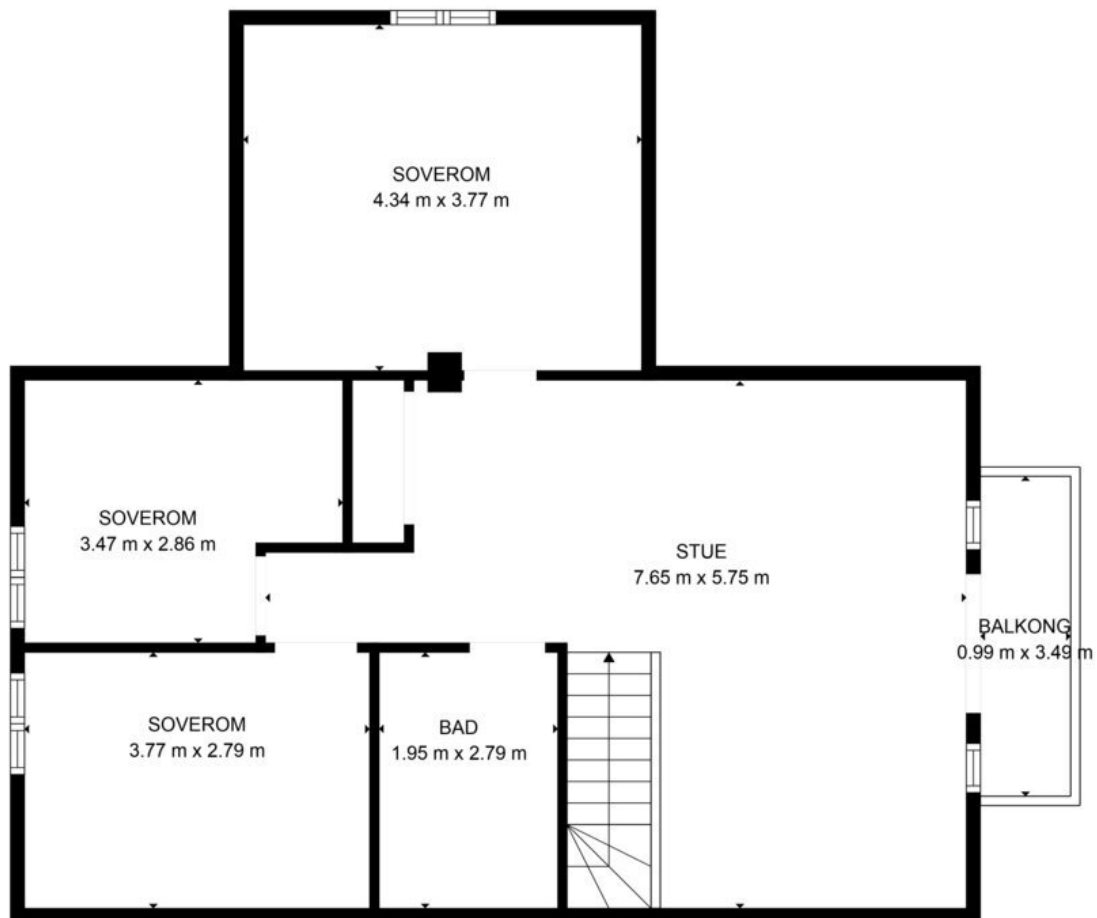
		Beskrivelse	
BRA-i:	157 kvm		Enebolig
BRA-e:	27 kvm		1. etasje:
Totalt BRA:	184 kvm		BRA-i: 103 kvm. Hall m/trapp, kjøkken, stue, bad, soverom, vaskerom, kott, kontor.
TBA:	66 kvm		Total BRA: 103 kvm.
			TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal
			2. etasje:
			BRA-i: 54 kvm. Bad, loftstue, 3 soverom.
			Total BRA: 54 kvm.
			TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal
			Hagestue
			1. etasje:
			BRA-e: 8 kvm. Hagestue
			Total BRA: 8 kvm.
			TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal
			1. etasje:
			BRA-e: 19 kvm. Garasje
			Total BRA: 19 kvm.



**BRA: 164 m<sup>2</sup>**

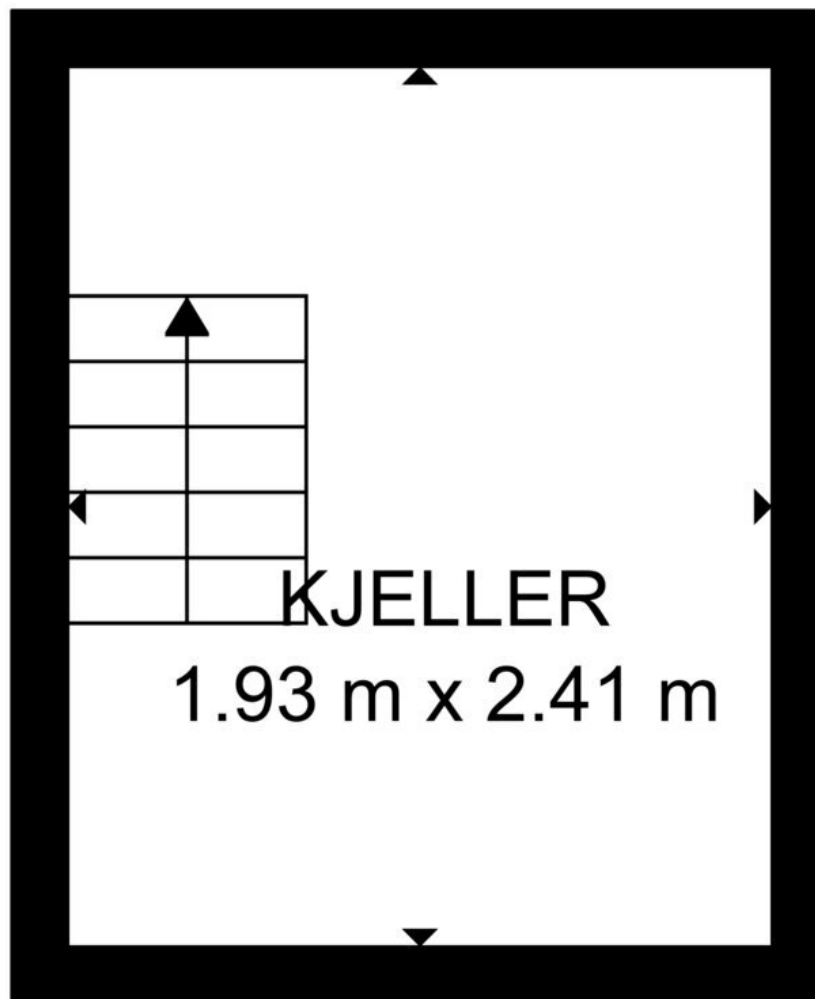
UNDERETASJE: 0 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 104 m<sup>2</sup>, 3. ETASJE: 52 m<sup>2</sup>, 4. ETASJE: 8 m<sup>2</sup>  
S-ROM: KJELLER: 5 m<sup>2</sup>, TERRASSE: 69 m<sup>2</sup>, LOW CEILING: 24 m<sup>2</sup>,  
BALKONG: 3 m<sup>2</sup>

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



**BRA: 164 m<sup>2</sup>**  
UNDERETASJE: 0 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 104 m<sup>2</sup>, 3. ETASJE: 52 m<sup>2</sup>, 4. ETASJE: 8 m<sup>2</sup>  
S-ROM: KJELLER: 5 m<sup>2</sup>, TERRASSE: 69 m<sup>2</sup>, LOW CEILING: 24 m<sup>2</sup>,  
BALKONG: 3 m<sup>2</sup>

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



**BRA: 164 m<sup>2</sup>**

UNDERETASJE: 0 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 104 m<sup>2</sup>, 3. ETASJE: 52 m<sup>2</sup>, 4. ETASJE: 8 m<sup>2</sup>  
S-ROM: KJELLER: 5 m<sup>2</sup>, TERRASSE: 69 m<sup>2</sup>, LOW CEILING: 24 m<sup>2</sup>,  
BALKONG: 3 m<sup>2</sup>

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.























































































Informasjon

# Terneveien 3

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

25-0026/24

### Boligtype

Enebolig

### Adresse og betegnelse

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157, bnr 229 i Tønsberg kommune

### Selger

Nora Nelmid

### Kjøpesum og omkostninger

7 200 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)

180 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)

19 500,- (Trygghetspakke kjøper\* (valgfritt))

-----  
181 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))

200 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

-----  
7 381 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))

7 400 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1950

### Etasje

2

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 157 kvm

BRA-e: 27 kvm

Totalt BRA: 184 kvm

TBA: 45 kvm

### Beskrivelse:

Enebolig

1. etasje:

BRA-i: 103 kvm. Hall m/trapp, kjøkken, stue, bad, soverom, vaskerom, kott, kontor.

Total BRA: 103 kvm.

TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

**2. etasje:**

BRA-i: 54 kvm. Bad, loftstue, 3 soverom.

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

**Hagestue****1. etasje:**

BRA-e: 8 kvm. Hagestue

Total BRA: 8 kvm.

TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

**1. etasje:**

BRA-e: 19 kvm. Garasje

Total BRA: 19 kvm.

**Ikke målbare arealer:**

Det er en krypkjeller på 3 kvm og 22 kvm i 2.etasje som ikke måleverdig areal (ALH)

**Standard**

Velkommen til Terneveien 3!

En sjarmerende og nydelig eiendom beliggende attraktivt og fredelig til med utsikt til innseilingen til Tønsberg. Her har man kort rusleavstand ned til småbåthavn, badeplass og nydelig turområder.

Klassisk og sjarmerende enebolig med opprinnelig ukjent byggeår (kan være fra

40/50 tallet). Boligen ble til-/ombygd i 1999 og 2006. Oppført i halvannen etasje samt et kjellerrom. Det er gjort vesentlige oppgraderinger i perioden 1999 til 2006.

Man kommer inn i en romslig hall med god plass til oppbevaring av sko og ytterklær. I tilknytning til entreen har man et bad. Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Det er lagt fliser på gulv på eksisterende underlag og fjernet glassvegg og monter dusjhjørne. Dette ble gjort rundt 2015. Videre har man et særdeles flott hovedsoverom med god takhøyde. I denne delen av boligen er det også et hyggelig kontor og fint vaskerom.

Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning. Et lyst og luftig rom med flere møbleringsmuligheter. Det er store og gode vindusflater, samt utgang til solrik og lun uteplass. Kjøkkenet har rikelig med skap - og benkeplass, samt god plass til et langt spisebord. Det er også luke ned til kjellerrom som er innredet som vinkjeller.

Lys og sjarmerende 2. etasje med en luftig og flott loftstue. Her er det nydelig tregulv! Det er utgang til balkong med utsikt til innseilingen til Tønsberg. Videre er det tre gode soverom, samt et bad. Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Rommet inneholder innebygget badekar, søykevask og toalett.

På eiendommen er det også en frittliggende hagestue med tilhørende uteplass, samt en frittstående garasje.

For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Solrik og skjermet hage med flere lune uteplasser. Asfaltert gårdsplass.

Velkommen!

### Parkering

Enkelt garasje, samt rikelig med plass på egen gårdsplass.

### Sammen drag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

### Byggemåte

Opprinnelig byggeår er ukjent og kan være fra 40/50 tallet. Boligen ble til-/ombygd i 1999 og 2006. Slik det vurderes at det eldre grunnmurer og deler av bjelkelag/bindingsverk kan være eldre men dette er usikkert. Det foreligger kun ferdigattest for tilbygg datert 17.08.1999. Boligen er oppført i halvannen etasje samt et kryprom. Det er gjort vesentlige oppgraderinger i perioden 1999 til 2006. Nåværende eier har montert varmepumpe, det er separert kloakk, reparert lekkasje på vannledning, utført noe arbeider på el-anlegget og malt en del innvendige overflater. Frittliggende hagestue og garasje er bygget rundt 2001. Det er utført mye egeninnsats fra tidligere eier.

Dette er en oppdatert rapport med ny befaring 07.04. 2025. Her er det gjort en ny vurdering som også er hensyntatt krav til endringer under tiltak/konsekvens. Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. En del oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

### UTVENDIG

Sperretak med saltak form fra mulig 1999 og rundt 2006. Forenklet undertak er tekket med betongstein fra 1999 og 2006 på tilbygget. Yttervegger i bindingsverk med uten isolasjon basert på kravet ved oppføring. Her er det usikkert om det er noe igjen av eldre bindingsverk. Normalt for etableringsår av tilbygget er det 15 cm isolasjon. Eldre vegger er etterisolert men ukjent omfang. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra 1999 og 2006.

### INNSENDIG

Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 1999 og 2006. Nåværende eier har malt en del overflater. På gulv: tregulver, parkett, laminat og fliser. På vegger: malt tapet/plater. I tak: malt panel og malte plater.

### VÅTROM

#### Bad

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Det er lagt fliser på gulv på eksisterende underlag og fjernet glassvegg og monter dusjhjørne. Dette ble gjort rundt 2015. Vaskerom Vaskerom i tilbygget er fra 2006. Arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Rommet inneholder innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Bad

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Rommet inneholder innebygget badekar, søykevask og wc.

### KJØKKEN

Ikea innredning fra mulig 2006. Det er montert oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit men ligger innenfor intervall for tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har elektriske oppvarming. Det er montert varmepumpe og det er gulvvarme i hele 1. etasje og bad ifølge selger. Varmekilders funksjon er ikke testet. Mye av elektriske anlegget er fra 1999 og 2006. Det er av nåværende eier skiftet til automatsikringer. Det er utført tilsyn i 2015 med mindre avvik rettet i 2016. Sikringsskapet er plassert i hallen. Hovedsikring på 56 amp. automatsikringer med 15 kurser.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmur er i hovedsak oppført i støpte sparesteinsmurer. Tilbygg slik det tolkes har ringmur med støpt gulv og leca.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bemerkninger i tilstandsrapporten som har fått TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK)

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
- Utvendig > Garasje
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon

Bemerkninger i tilstandsrapporten som har fått TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK)

#### -Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra rundt 1999 og 2006 på tilbygget. Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak: Normalt vedlikehold må påregnes. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og utskiftninger kan være påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### - Hagestue

Det er etablert hagestue i 2001. Lagt på treplattning og oppført i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med betongstein. Det er etablert en terrasseplattning som måler ca 18 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygget har skjevheter, er ufagmessig bygget, det er råteskader og utett takteking er registrert. Det mangler tilfredsstillende rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utføre en lokal utbedring på taket, skifte råte og montere rekkverk. Ytterligere

tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### - Kryp kjeller

Det er kryp kjeller under deler av eldre opprinnelig del. Adkomst via luke i stuen. Det finnes ingen opplysninger eller tilgang til eventuell blindkjeller/lukket del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det bør bemerkes at en eventuell blindkjeller kan være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### - ETASJE 1 > BAD

Badet er fra 1999 og arbeidet den gang ble utført som egeninnsats. Det er lagt fliser på gulv på eksisterende underlag og fjernet glassvegg og monter dusjhjørne. Dette ble gjort rundt 2015.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt. Egeninnsats påvirker vurderingen.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat er basert på enkel oppgradering basert på den standarden rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## - ETASJE 2 &gt; BAD

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Rommet inneholder innebygget badekar, søykevask og wc.

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat er basert på enkel oppgradering basert på den standarden rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## - ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er også registrert motfall til sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## - Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer. Justere terrenget ca 2 meter ut fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Innbo og løsøre

Integreerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

#### Oppvarming

Boligen har elektriske oppvarming. Det er montert varmepumpe og det er gulvvarme i hele 1. etasjen og bad ifølge selger.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Økonomi

#### Kommunale avgifter

Kr 17 385,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vanngesbyr bolig 71-300m<sup>2</sup>
- Fastledd vann
- Avløpsgesbyr bolig 71-300m<sup>2</sup>
- Fastledd avløp
- Standard renovasjon.

Opgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

#### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 843 027,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 7 003 503,- pr. 2022

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet internett og tv fra Telia.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 722 kvm (Eiertomt)

Vestvendt og romslig tomt på 722 kvm som er pent opparbeidet med plen, beplantning og terrasse, samt hekk mot vei. Det er supre solforhold med sol fra morgen til sent på kvelden. Sjøutsikt fra fra balkongen i 2. etasje og fra uteplassen ved hagestuen!

Matrikelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og idyllisk boligområde på Husvik i Tønsberg kommune ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Det er kort vei til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø og strand. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av badeplasser og badestrender. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har dagligvare,

velværesenter samt populær kafe/restaurant. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården.

Innen kort avstand har du adkomst til flotte tur- og friluftsområder rett i nærmiljøet, blant annet langstrakt lysløype i skogen ved Søndre Slagen kirke som er mye brukt såvel sommer som på ski vinterstid. En tur i flotte Råelåsen er også å anbefale - turløypa begynner kun et par steinkast fra eiendommen. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Ca 30 min kjøretur finner man flott skiterreng i Ramnes med mange vel preparerte løyper. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum, som tar ca 10 min. Tønsberg jernbanestasjon er under stor ombygging og utvidelse. I løpet av 2025 vil det gå fire tog i timen til Oslo, og reisetiden blir som nå ca 1 time. Reisetid til Torp flyplass tar ca 40 min.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt på sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Bo sjønært på vakre Husvik!  
Velkommen til et hyggelig område!

### Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute. Nærmeste bussholdeplass er Husvik skole.

### Skoler og barnehager

Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å

kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sogner til Husvik skolekrets.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelig eiendom. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Manglende dokumentasjon er trolig grunnet byggets alder/byggeår.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 17.08.1999.

Kommentar fra takstmann: Lovlighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk slik tegninger datert i 2005 tolkes stemmer de i hovedsak med dagens bruk.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold:

- Vinduer i 2. er for smale for rømning. Der er krav til rømning fra annethvert rom. Et vinduer bør skiftes til røminingsvindu i 2. etasjen.

Nyere håndverkstjenester:

- Det er reparert lekkasje i utvendig vannledning som er forsikringssak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. I henhold til kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende (Kommuneplan (22.5.2019)).

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Konsesjon

Det hviler ikke odel på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/157/229:

18.09.1998 - Dokumentnr: 11211 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:157 Bnr:108

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,0 meter.

16.09.1998 - Dokumentnr: 11047 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:157 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 1552904 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:157 Bnr:229

01.01.2024 - Dokumentnr: 411716 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:157 Bnr:229

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Knr:3905 Gnr:157 Bnr:59 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

#### Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsopgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsopgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 69 000,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 19 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 035,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale

kr. 122 386,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Dersom oppdraget

utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på

et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2025

### Ansvarlig megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95594100

### Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93897331

### Megler 2

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95594100

### Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3

3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270



Vedlegg

# Terneveien 3

# Tilstandsrapport

Enebolig

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

# gnr. 157, bnr. 229



Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 Rapportdato: 10.04.2025 Oppdragsnr.: 19072-2037 Referansenummer: KX4463

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Fusdahl Rossavik Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik  
Uavhengig Takstingeniør  
jan-erik@byggvurdering.no  
930 09 950



Oppdragsnr.: 19072-2037

Befaringsdato: 08.04.2025

Side: 2 av 32

## 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 bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig byggeår er ukjent og kan være fra 40/50 tallet men dett er usikkert og ikke dokumentert. Boligen ble til-/ombygd i 1999 og 2006. Slik det vurderes ar det eldre grunnmur og deler av bjelkelag/bindingsverk kan være eldre men dette er usikkert. Det foreligger kun ferdigattest for tilbygg datert 17.08.1999. Boligen er oppført i halvannen etasje samt et kryprom. Det er gjort vesentlige oppgraderinger i perioden 1999 til 2006. Nåværende eier har montert varmepumpe, det er separert kloakk, reparert lekkasje på vannledning, utført noe arbeider på el-anlegget og malt en del innvendige overflater. Frittliggende hagestue og garasje er bygget rundt 2001. Det er utført nye egeninnsats fra tidligere eier.

Dette er en oppdatert rapport med ny befaring 07.04. 2025. Her er det gjort en ny vurdering som også er hensyntatt krav til endringer under tiltak/konsekvens. Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. En del oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det bør bemerkes udefinert lukt inne i boligen. Dette kan ha sammenheng med at boligen ikke er brukt på va to måneder. Men det bør gjøres ytterligere undersøkelser. Det må presiseres eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser.

### Enebolig

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Sperretak med saltak form fra mulig 1999 og rundt 2006. Dette er et lukket takverk uten kontrollmulighet. Forenklet undertak er tekkt med betongstein fra 1999 og 2006 på tilbygget. Taktekkning er kun observert fra bakkenivå/takfot med stige og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.». Yttervegger i bindingsverk med uten isolasjon basert på kravet ved oppføring. Her er det usikkert om det er noe igjen av eldre bindingsverk. Normalt for etableringsår av tilbygget er det 15 cm isolasjon. Eldre vegger er etterisolert men ukjent omfang. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra 1999 og 2006. Vindskier og israft er fra tiden taket ble lagt om.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 1999 og 2006. Nåværende eier har malt en del overflater. På gulv: tregulver, parkett, laminat og fliser. På vegger: malt tapet/plater. I tak: malt

panel og malte plater.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Det er lagt fliser på gulv på eksisterende underlag og fjernet glassvegg og monter dusjhjørne. Dette ble gjort rundt 2015. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom

Vaskerom i tilbygget er fra 2006. Arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Rommet inneholder innebygget badekar, søykevask og wc. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Ikea innredning fra mulig 2006. Det er montert oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit men ligger innenfor intervall for tiltak.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Boligen har elektriske oppvarming. Det er montert varmepumpe og det er gulvvarme i hele 1. etasje og bad ifølge selger. Varmekilders funksjon er ikke testet.

Mye av elektriske anlegget er fra 1999 og 2006. Det er av nåværende eier skiftet til automatsikringer. Det er utført tilsyn i 2015 med mindre avvik rettet i 2016. Sikringskapet er plassert i hallen. Hovedsikring på 56 amp. automatsikringer med 15 kurser.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Byggegrunn er usikkert/ikke dokumentert. Grunnmur er i hovedsak oppført i støpte sparesteinsmur. Tilbygg slik det tolkes har ringmur med støpt gulv og leca.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** [Gå til side](#)

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

Slik tegninger tolkes stemmer de i hovedsak med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

**Hagestue**  
• Det foreligger ikke tegninger

**Garasje**  
• Det foreligger ikke tegninger

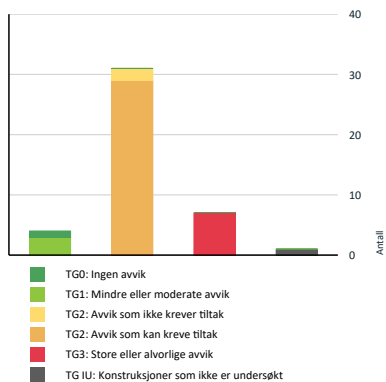
Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst & Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN

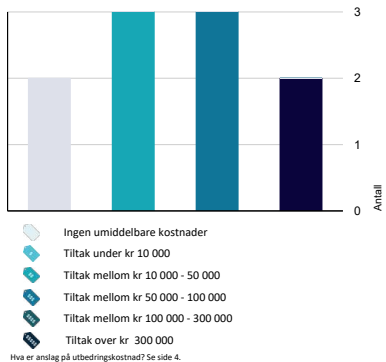


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldig valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimater er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre enn normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst & Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

#### Kommentar

Ukjent opprinnelse på eldre del.  
Byggeåret er kun en antagelse.

#### Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Antatt å være tilbygg fra 2006 mot øst. Tilbygg/ombygning i 1999.
------	---------	--

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Forenklet undertak er tekket med betongstein fra 1999 og 2006 på tilbygget. Taktekking er kun observert fra bakkenivå/takfot med stige og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det bør også bemerkes at det ikke er brettet opp papp ved vindskier som er en svak løsning. Enkelte svake løsninger er registrert i kilrenner. Taktekking/undertak med oppbrukt over halvparten av forventet levetid har normalt begynnende svekkelser, utetheter i overganger, svake skjorter i brudd i taktekkingsmateriale.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring i kilrenner bør påregnes og noe stein må legges bedre. Da over halvparten av forventet levetid på taktekkingen er oppbrukt kan de plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra rundt 1999 og 2006 på tilbygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggeomdelings-tidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjorter og overganger. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgeskader på andre konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere. Normalt vedlikehold må påregnes. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og utskiftninger kan være påregnelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tilstandsrapport

### TG2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med uten isolasjon basert på kravet ved oppføring. Her er det usikkert om det er noe igjen av eldre bindingsverk. Normalt for etableringsår av tilbygget er det 15 cm isolasjon. Eldre vegger er etterisolert men ukjent omfang. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra 1999 og 2006. Vindskier og israft er fra tiden taket ble lagt om.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Israftbord er slitte, det er glipper ved belasting og det er mindre råte ved sålebank og vindskier. Kledning/lister er montert for tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

I tillegg skifte råteskader og tette tilfredsstillende. Etablere mer avstand mellom treverk og blekk. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser da det kan være skader i vegger.



### TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperretak med saltak form fra mulig 1999 og rundt 2006. Dette er et lukket takverk uten kontrollmulighet.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Takverk er lukket og det er ingen tilgang. Noe svanker er registrert i taket. Lukket takverk og isolert skråtak av denne årgang kan være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere luke for kontroll. Tak svekkes over tid og områder uten tilgjengelighet kan ha skader selv om dette ikke er mulig å kontrollere på befaringen. Ytterligere undersøkelser bør gjøres.

### TG2 Vinduer

Isolerglass vinduer har produksjonsår 1998 og 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat gjelder skifte av råteskadet belasting og et vindu. Ytterligere utskiftninger og vedlikehold er påregnelig innen noe tid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tilstandsrapport



### TO 2 Dører

Ytterdører er fra 1999 og 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Dører er noe skjeve og slitte, ref bilder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justeringer og vedlikehold bør påregnes. Utskiftninger er påregnelig innen noe tid.



### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er etablert og mulig rundt 2006. Dekket måler ca 45 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ellers noe skjevheter og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og noe oppretting bør påregnes.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på 3 kvm er fra rundt 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Tilstandsrapport

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt vedlikehold bør påregnes.

### TO 2 Garasje

Frittliggende garasje er bygget i 2001. Det er støpt dekke og ringmur som er pusset. Yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med betongstein. En del lagrede ting og begrenset kontrollmulighet. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe fukt inne i garasjen og noe fukt på loft grunnnet utett luke. Det er ikke montert nedløp. Det bør bemerkes at taktekingen med renner og beslag har passert halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Der bør monteres nedløp og montere tette beslag ved loftsluken og døren. Ellers observerer garasje og loft over tid.



### TO 3 Hagestue

Det er etablert hagestue i 2001. Lagt på treplattning og oppført i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med betongstein. Det er etablert en terrasseplattning som måler ca 18 kvm. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygget har skjevheter, er ufagmessig bygget, det er råteskader og utett takteking er registrert. Det mangler tilfredsstillende rekkverk og blegg ved vinduer og dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet gjelder utføre en lokal utbedring på taket, skifte råte, montere tett blegg og montere rekkverk. Flere utbedringer og utskiftninger bør påregnes innen noe tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Tilstandsrapport



### INNSENDING

#### TO 2 Overflater

Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 1999 og 2006. Nærværende eier har malt en del overflater. På gulv: tregulver, parkett, laminat og fliser. På vegger: malt tapet/plater. I tak: malt panel og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del fliser har bom og er dels løse. Noen sprekker er registrert, misfarginger, slitasje og ufagmessige arbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Flere oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.



#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelegam som etasjeskille og noe støpt gulv på grunn. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldig valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også stedvis svanker og knirk. Forholdene må sees i sammenheng med alder og setninger i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

#### TO 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonverdier er basert på Radonkart. Dette er ingen garanti for at det kan være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO 2 Pipe og ildsted

Eldre mursteinspipe med sotluke plassert på kjøkkenet. Det er ikke etablert noe ildsted.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Piper og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfeller behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe er kontrollert uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Det er krav til alternativ fyring. Ved montering av ildsted er dette meldepliktig og pipen bør kontrolleres.

#### TO 3 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av eldre opprinnelig del. Adkomst via luke i stuen. Det finnes ingen opplysninger eller tilgang til eventuell blindkjeller/lukket del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det bør bemerkes at en eventuell blindkjeller kan være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat gjelder skifte av råteskader, trappen og etablere bedre lufting. Det bør eller gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### TO 2 Innvendige trapper

Trappen kan være fra 1999 men dette er usikkert. Enkel trapp til krypkjeller er kommentert under beskrivelse av krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er også slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold bør påregnes.

## Tilstandsrapport



### 🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra 1999 og 2006.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Enkelte dører er noe skjeve og har svellskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og justeringer bør påregnes.



### VÅTROM

#### ETASJE 1 > BAD

### 🔧 TG 3 Generell

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Det er lagt fliser på gulv på eksisterende underlag og fjernet glassvegg og monter dusjhjørne. Dette ble gjort rundt 2015. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

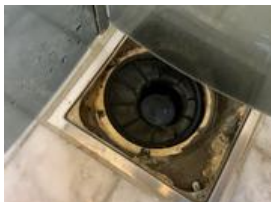
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av alder, svekkelser og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt. Egeninnsats påvirker vurderingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



## Tilstandsrapport



#### ETASJE 1 > BAD

### 🔧 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i På soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



#### ETASJE 1 > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i tilbygget er fra 2006. Arbeider den gang ble utført som egeninnsats. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### ETASJE 1 > VASKEROM

### 🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er en svak overgang mellom gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre tetthet bør etableres.



#### ETASJE 1 > VASKEROM

### 🔧 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er også registrert motfall til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av fallforhold på gulvet. For metoden og pris på arbeidet må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Tilstandsrapport

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er her også vanskelig å se om det er membran i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet alder og observasjoner er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak.



### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre skader og noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe utbedringer/vedlikehold bør påregnes.



### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 1 TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilfredsstillende funksjon på ventilering.

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 1 TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Garderobeinnredning er montert på vegg bak vanninnstallasjoner. Resterende vegger går mot yttervegg og bærende vegg med fysiske hindringer.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet.

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 3 Generell

Badet er fra 1999 og arbeider den gang ble utført som egeninnsatt. Rommet inneholder innebygget badekar, søykevask og wc. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes i hovedsak som følge av alder, svekkelser, uegnede materialer og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat er basert på enkel oppgradering basert på den standarden rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## Tilstandsrapport



### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverommet. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstill: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### 1 TO 2 Overflater og innredning

Ikea innredning fra mulig 2006. Det er montert oppvaskmaskin.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte svekkelser, noe slitte hengsler og noen skjeve fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger bør påregnes.



### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### 1 TO 2 Avtrekk

## Tilstandsrapport

Det er montert ventilator over kokesonen.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er basert på elder og redusert effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning bør påregnes innen noe tid.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber er i hovedsak fra 1999. Noen vannrør i kobber ser ut til å være eldre. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.



#### TO 2 Avløpsrør

Avløp i plast fra rundt 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

#### TO 2 Ventilasjon

Boligen er enkelt luftet via luftespalter i vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Luftingen på forbedres for å sikre bedre lufting og tilførsel av friskluft.

#### TO 2 Andre VVS-installasjoner

Denne vurderingen gjelder noe usikre forhold vedrørende utvendige vann og avløpsledninger.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke dokumentert at alt av vann og avløp utvendig er skiftet. Det kan da ikke utelukkes at noe er eldre og svekket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

#### TO 2 Varmesentral

Det er montert vegghengt luft-luft varmepumpe. Det er i 2023 utført servise.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper slites og svekkes med tiden og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Varmepumper slites og svekkes med tiden og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Grunnet alder ligger anlegget innenfor intervall for vedlikehold og utskiftninger av komponenter. I noen tilfeller kan det være påregnelig å skift hele varmepumpen.



#### TO 2 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter er plassert i krypkjeller og er fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Grunnet beredens alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå. Lekkasjesikring bør monteres for å redusere skader ved lekkasjer.



#### TO 2 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Mye av elektriske anlegget er fra 1999 og 2006. Det er av nåværende eier skiftet til automatsikringer. Det er utført tilsyn i 2015 med mindre avvik rettet i 2016. Sikringskapet er plassert i hallen. Hovedsikring på 56 amp. automatsikringer med 15 kurser.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftning anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Som bemerkt i beskrivelsen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

## Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det finnes kun dokumentasjon på mindre arbeider utført i 2016.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.



### TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere funksjon og apparatets alder før overtakelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ukjent
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

### TOMTEFORHOLD

#### TO 2 Drenering

Noe fuksikring er registrert rundt tilbygget som indikerer at det der er lagt drenering i 2006. Det er ellers ingen drenering med drensrør eller utvendig fuksikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I hovedsak gjelder dette opprinnelig eldre del. Drenering og fuksikring av denne alder er svekket og har kort gjenværende forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes tiltak utover eventuelle forhold som er kommentert under terrengforhold. Normalt vedlikehold som gjennom spyling av drensrør vil være påregnelig. Grunnet alder kan dreneringsbehov komme uanmeldt.

#### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmur er i hovedsak oppført i støpte sparesteinmurer. Tilbygg slik det tolkes har ringmur med støpt gulv og leca.

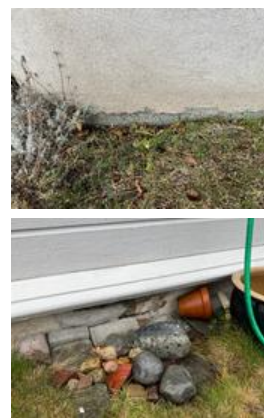
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er ikke pusset ved synlig leca. Det er ellers registrert enkelte avskallinger. Selv om det ikke er registrert sprekker eller setninger som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene kan det ikke utelukkes avvik som ikke er synlig i grunnen og bak fysiske hindringer og begrenset mulighet for observasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring og vedlikehold bør påregnes.



#### TO 2 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmurer i terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. I tillegg er det enkelte løse deler og ufagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.



#### TO 3 Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng for å minske påtrykk av vann mot bygningskroppen. Kostnadsetimtet gjelder en enkel justering av terrengt ca 2 meter ut fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er i 2013 separert og sanering av avløp og lagt inn nye stikkledninger. Slik det da tolkes er vann og avløp til boligen fra 2013 og noe er fra 2008 ifølge tidligere salgsoppgave. Det er i 2024 reparert utvendig vannledning grunnet lekkasje. Dette er gjort som en forsikringsak. Mye at dette er skjult/ikke synlig og vurderinger er basert på alder og opplysninger. Det kan ikke utelukkes at noe av rørene er eldre og er kommentert under annet vs.

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Tilstandsrapport

### 101 Septiktank

Det ligger en septiktank på eiendommen som er blendet ved separering av avløp ifølge selger.

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Bygninger på eiendommen

### Hagestue



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2001

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Kommentar

Tidligere salgsoppgave

#### Beskrivelse

Det er etablert hagestue i 2001. Lagt på treplattning og oppført i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med betongstein. Det er etablert en terrasseplattning som måler ca 18 kvm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2001

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Kommentar

Tidligere salgsoppgave

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje er bygget i 2001. Det er støpt dekke og ringmur som er pusset. Yttervegger i bindingsverkk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med betongstein. En del lagrede ting og begrenset kontrollmulighet. Bygget er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareale minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheter(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 kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommense. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglig råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						3	3
Etasje 1	103			103	45		103
Etasje 2	54			54	3	22	76
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>48</b>	<b>25</b>	<b>182</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Etasje 1	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Vaskerom, Kott, Kontor 2		
Etasje 2	Bad, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

#### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og blir i dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Slik tegninger tolkes stemmer de i hovedsak med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er reparert lekkasje i utvendig vannledning som er forsikrings sak.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Vinduer i 2. er for smale for rømning. Der er krav til rømning fra annethvert rom. Et vinduer bør skiftes til rømningsvindu i 2. etasje.

### Hagestue

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		8			8	18
<b>SUM</b>		<b>8</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>					

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

#### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

##### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

##### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	156	1
Hagestue	0	8
Garasje	0	19

#### Kommentar

Enebolig P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Garasje

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	157	229		0	722.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Terneveien 3

**Hjemmelshaver**  
Nelmidia Nora

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
2014	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	17.08.1999		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.10.1998		Gjennomgått		Nei

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG  
Gnr 157 - Bnr 229  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2024	
2	26.03.2024	
3	10.04.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i) **Tilstandsgrad 0, T0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, T1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, T2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummandrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, T3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### PRÆSISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSE

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkестyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX4463>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Nelmida, Nora	9578-5999-4-1165849	2025-04-14 22:02:24
---------------	---------------------	---------------------

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato  
14. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
25-0026/24

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Terneveien 3, 3124 TØNSBERG	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Tensberg
<b>Selgere</b> Nora Nelmida	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 20. august 2009	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Nei	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 6655184 Forsikret i: Tryg	

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carrara marmorgulv+bytte av dusj kabinet i første etasje 2015 Murer

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Morten Vedvik Tonsberg Murer Dag Arne Nilsen AS Hovedhuset med 2bad bygg 1999 Tilbygg med våtrom 2006



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Se taksman kommentar

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert varmpumpe av Zetlitz firma

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se kommentar av taksman

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tryg forsikring

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar punkt 1+2

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Se taksman kommentar

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Se taksman kommentar krypkjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Se taksmans rapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: har vært vannrør lekkasje ute som rep. Tryg

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstand og befaring rapport 18.04 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksman rapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 25-0026/24

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato
<b>Nelmida, Nora</b>	<b>2025-04-14</b>

Identifikasjon

 Nelmida, Nora



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

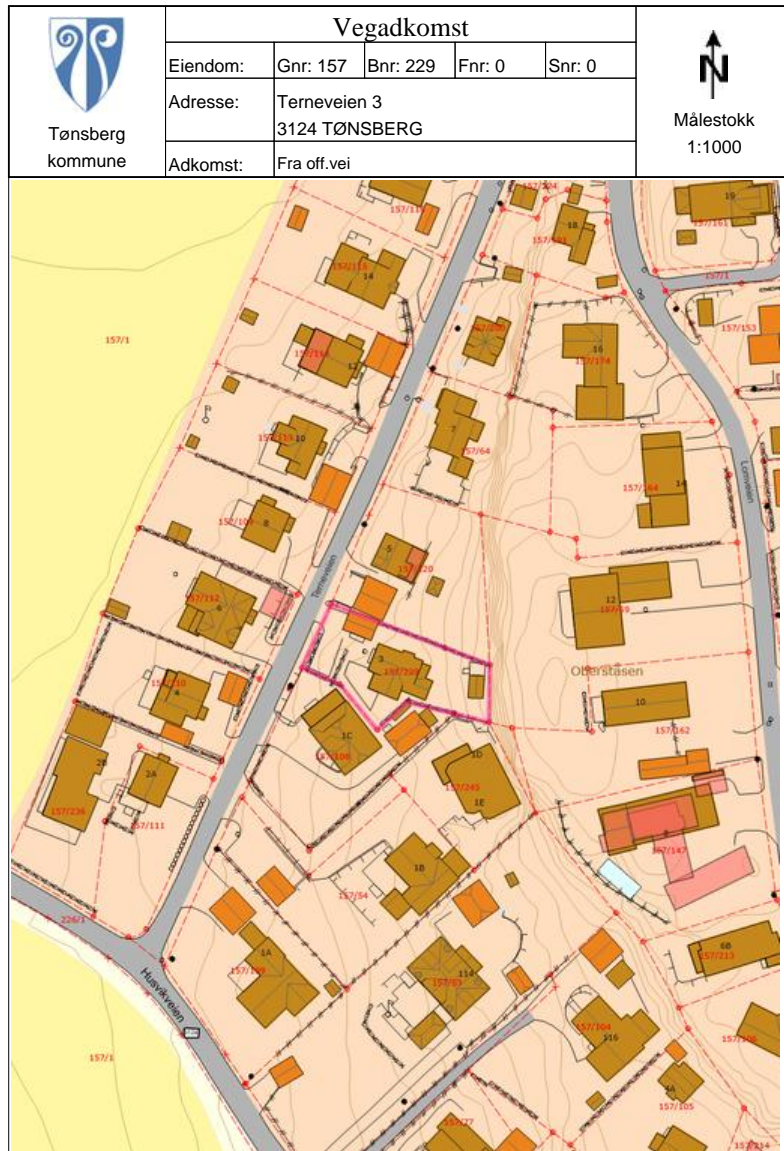
Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
157	229	0	0	Terneveien 3








































2024

Kommunale årsgbeyr:

Varenavn	Antall	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanningebyr bolig 0-70m <sup>2</sup>	0	2 848,13	0,00
Vanningebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>	1	3 797,50	3 797,50
Vanningebyr bolig over 301m <sup>2</sup>	0	5 696,25	0,00
Fastleidd vann	1	1 362,50	1 362,50
Avløpsgebyr bolig 0-70m <sup>2</sup>	0	4 580,63	0,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>	1	6 107,50	6 107,50
Avløpsgebyr bolig over 301m <sup>2</sup>	0	9 161,25	0,00
Fastleidd avløp	1	2 687,50	2 687,50
Tilsyn og feiegebyr	0	492,00	0,00
Standard renovasjon	1	3 430,00	3 430,00
Tillegg volum restavfall	0	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1. ab.	0	400,00	0,00
Leie 360 L, 2. ab.	0	500,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum	0	-1 800,00	0,00
Rabatt delt standardvolum	0	-1 200,50	0,00
Rabatt fellesløsning	0	-514,50	0,00
<b>Totalt årsbeløp inklusiv mva</b>			<b>17 385,00</b>

Merknader:



Tegnforklaring		
Sluk		Kumlokk
Terrangform		Gatelys (belysningspunkt)
Skap		Flaggstang
		Mønelinje
		Taksprang
		Godkjente byggetiltak
		Bolit
		Annet gjerde
		Hekk
		Trapp
		Anslått grensepunkt
Husnummer		Husnummer med bokstav
Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn
		Høydekurve
		Annet
		Matrikelnummer
		Mast
		Bygningsdelelinje
		Takkant
		Trapp inntill bygg
		Takoverbygg
		Garasje og uthus
		Loddrett mur
		Annet vegareal avgrensning
		Svømmebasseng
		Teiggrense
		Fylkesvegboкс
		Privatveg gatenavn
		Bebygd område



## Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 23.02.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3905	<b>Gårdsnr.</b>	157	<b>Bruksnr.</b>	229	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Terneveien 3, 3124 TØNSBERG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

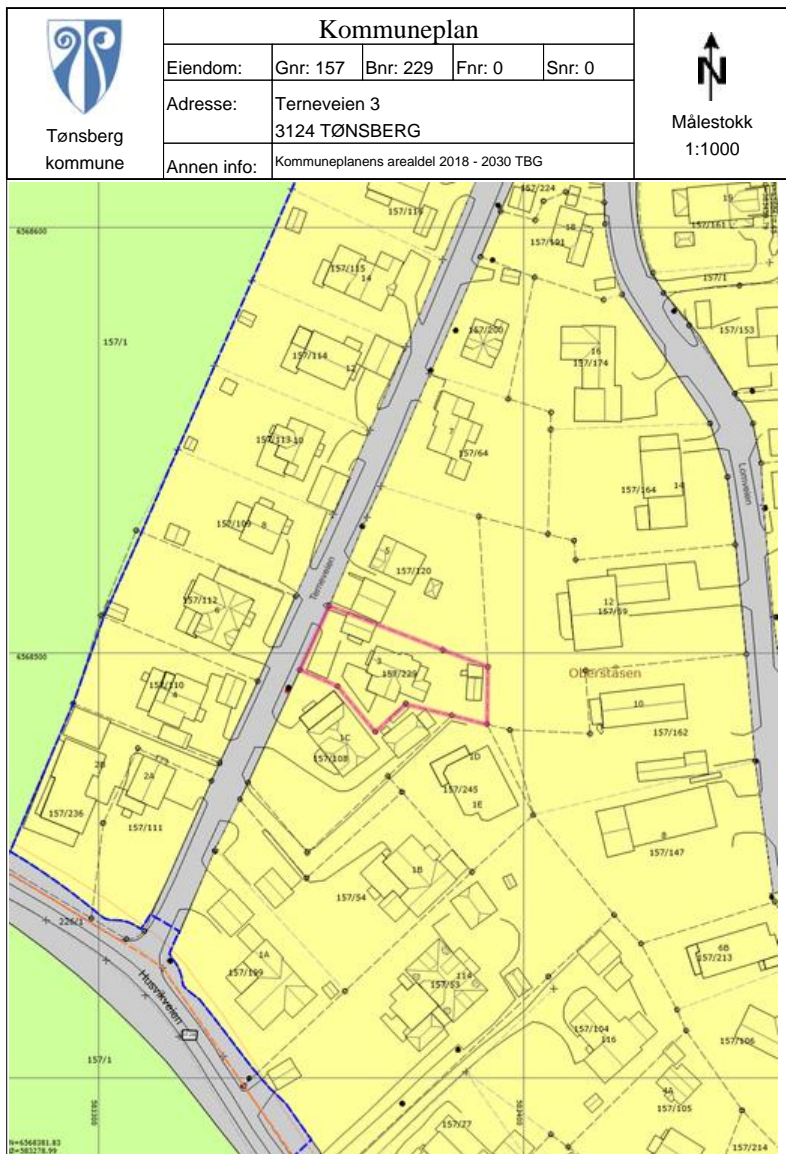
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja



































Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

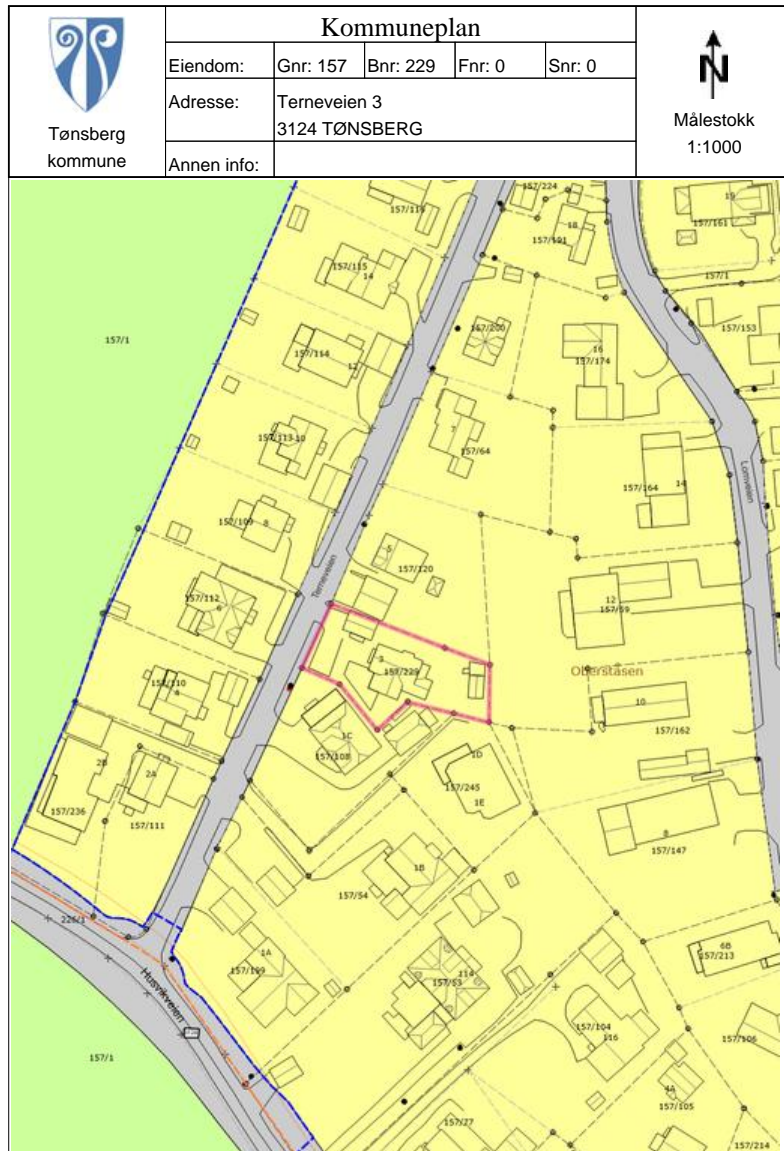
Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.





































#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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



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





Tønsberg kommune

# Planstatus

<b>MATRIKKELENHET</b>	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr Adresse
3905 - Tønsberg kommune	157 229 0 0 Tønsveien 3, 3124 TØNSBERG
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN</b>	
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbyggelse - Næverende	Kommuneplan (22.5.2019)
<b>GJELDENDE REGULERING</b>	
Ligger eiendommen i et regulert område?	722.79m <sup>2</sup>
Nei	
<b>BEBYGGELSESPLAN</b>	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
Nei	
<b>MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK</b>	
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?	
Nei	
<b>REGULERING UNDER ARBEID</b>	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
Nei	
<b>PLANFORSLAG</b>	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
Nei	
<b>KOMMENTARFELT:</b>	


23.02.2024, 10:41:18

Side 1 av 2

Det tus forbehold om feil og mangler.

23.02.2024, 10:41:18

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	<h2>Seksjoneringstillatelse</h2>			
MATRIKKELENHET Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3805 - Tønsberg kommune	157	229	0	0

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjonerings saker, godkjente seksjoneringsregninger o.l. kontaktes Tinglysingen.



TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneutvikling


Fredrik Vedvik  
Terneveien 3  
3124 Tønsberg

Deres ref.:                      Deres brev av:      Vår ref.:                      Dato:  
15.01.99                      99/000639--JOS                      17.08.99

**Terneveien 3 - tilbygg bolig - ferdigattest**

Gbnr.                      : 0157/0229  
DFUB-sak nr. : DFUB-sak 809/98 og 99/012  
Jnr.                        : 99/000639  
Bygn.nr.                : 161998761 - 01  
Arbeidets art        : Tilbygg  
Byggets art            : Bolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST  
FOR OVENNEVANTE BYGGEARBEID

  
Jon Sørseth  
overark.

Kopi sendt:                      Brannsjefen, ansvarshavende, WP




0 3 C 9 Q / 155870                      157/228/0/0 1998 1 - Ferdigattest

Postadresse:  
Tollbodgate 22  
3111 Tønsberg  
Norge

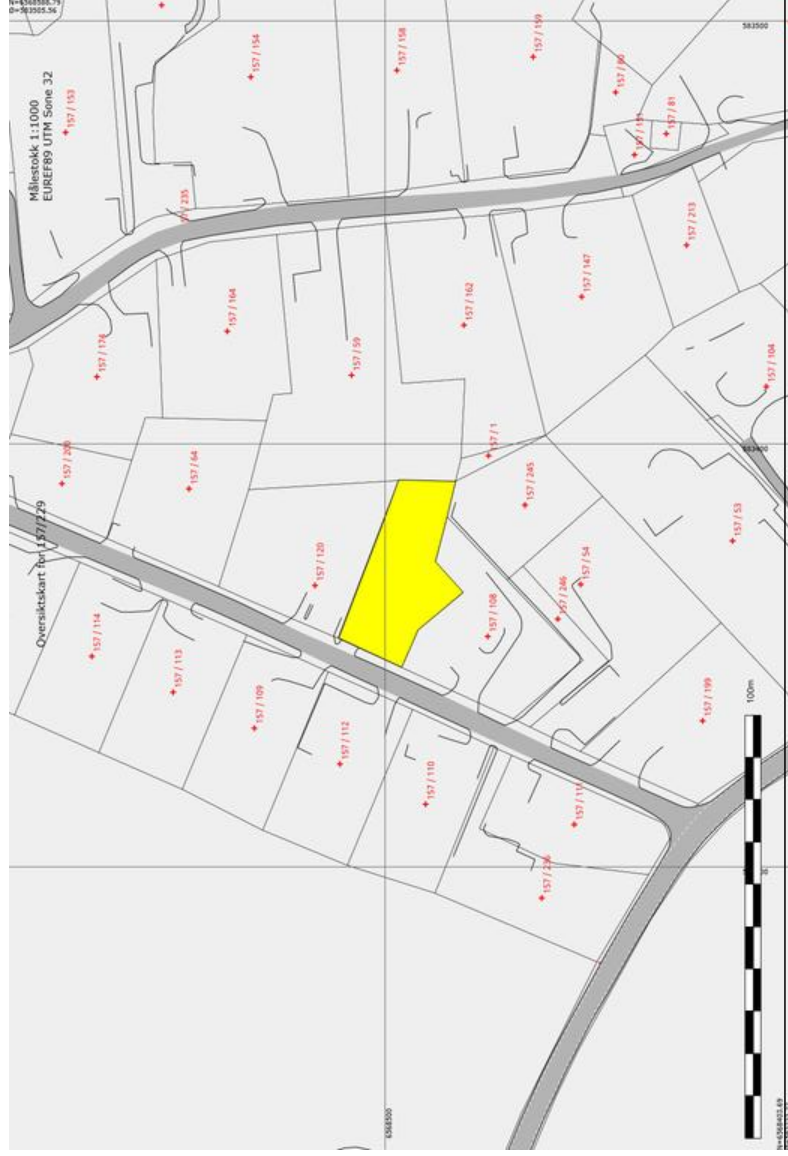
Besøksadresse:  
Byfogdlekken  
Halvdan Wilhelmsens allé 1 3110  
Tønsberg

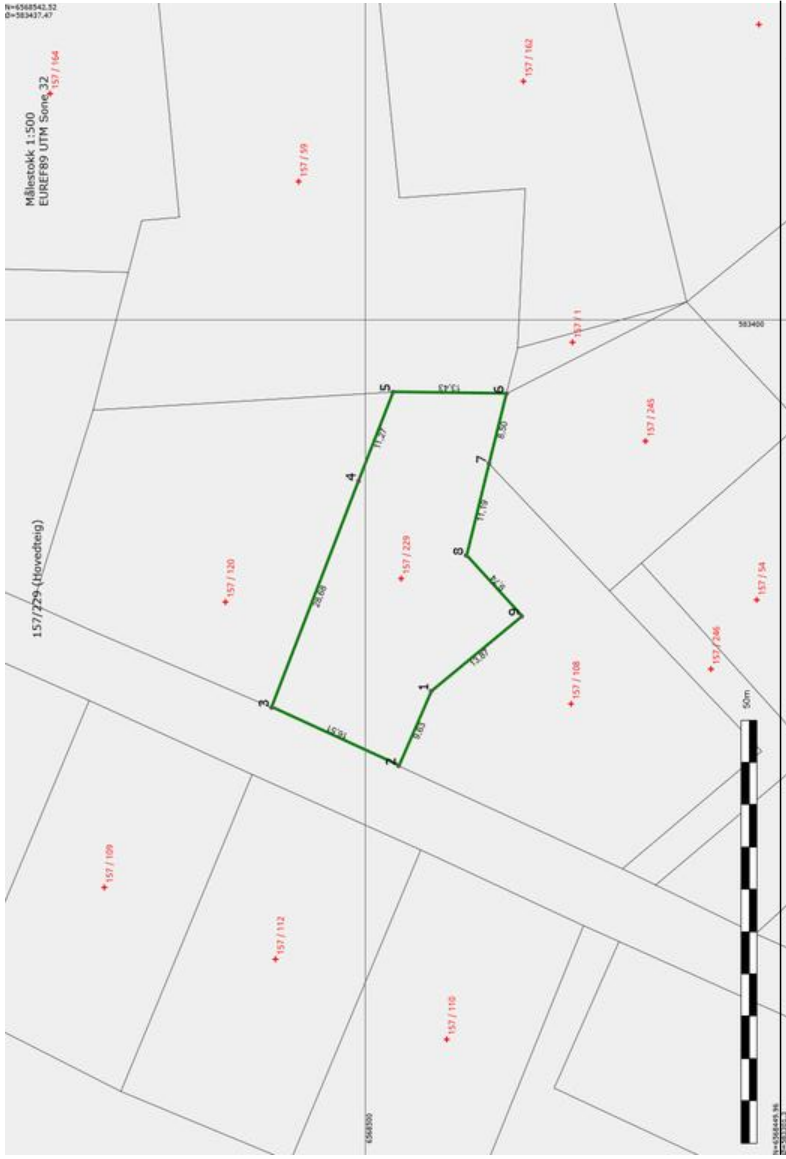
Telefon: 33 34 80 00  
Telefaks: 33 34 80 10

 <p>Tønsberg kommune</p>	<h1>Matrikelkart</h1>			
<b>MATRIKULENHET</b>				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	157	229	0	0

## Orientering om matrikelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer usynaktige mot rød, som er skissemåaktighet.



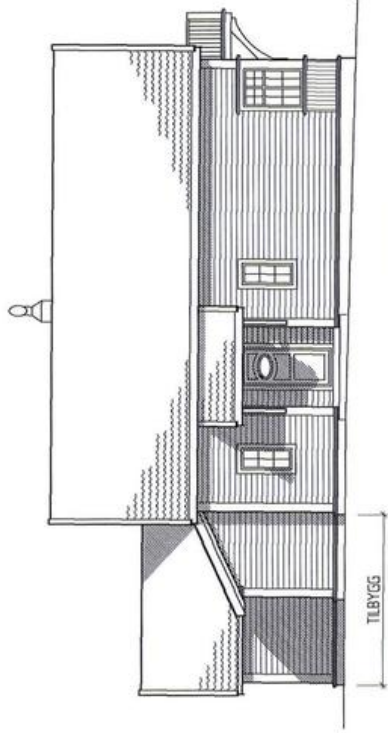


**Areal og koordinater**

Areal: 722,80  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Nord: 6568495,69 Øst: 583369,44  
 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

**Ytre avgrensning**

Løpnr	Grensepunkt		Øst	Lengde	Merket	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst						
1	6568492,15	583356,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrangmålt	13		
			9,63	Ikke hjelpe-linje		13		
2	6568496,01	583347,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrangmålt	13		
			16,51	Ikke hjelpe-linje		13		
3	6568511,01	583354,19	Ikke spesifisert	Annent detalj	10 Terrangmålt	13		
			28,68	Ikke hjelpe-linje		13		
4	6568500,73	583380,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrangmålt	13		
			11,27	Ikke hjelpe-linje		13		
5	6568496,69	583391,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrangmålt	13		
			13,43	Ikke hjelpe-linje		13		
6	6568483,26	583391,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrangmålt	13		
			8,50	Ikke hjelpe-linje		13		
7	6568485,32	583383,03	Jord	Annent grensmerke	10 Terrangmålt	13		
			11,19	Ikke hjelpe-linje		13		
8	6568488,03	583372,17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrangmålt	13		
			9,74	Ikke hjelpe-linje		13		
9	6568481,47	583364,97	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrangmålt	13		
			13,87	Ikke hjelpe-linje		13		

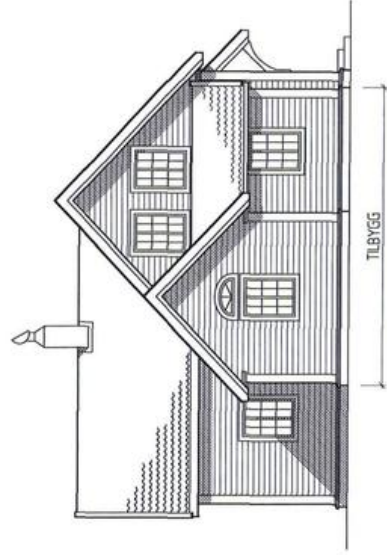


FASADE MOT NORDØST

TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNELUTVIKLING  
AVD. BYGGESAK  
DFUM-199/05

UTKAST

Tegning ordlign: Tilbygg på eks. bolig		Tegningssett nr. <b>LØRDØL</b> BYGGDESIGN AS		Periode 80, 314-REKTEL Til: 21.06.07 Fra: 21.06.07		Tegnr.: 10015.E-3	
Tilskrevet: Trine og Fredrik Vedvik		Rev. / Dato / Rev. av. / Dato		Kommunikasjon:		Tegningsskisse	
Adresse: Terneveien 3, 3124, Tønsberg		Skissestørrelse: 1:100		REVISJONER:		Tegningsskisse	
Byggesaksnummer		Dato: 27.05.05		Kont. nr. / Sign.		Tegningsskisse	



FASADE MOT SYDØST

TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNELUTVIKLING  
AVD. BYGGESAK  
DFUM-199/05

UTKAST

Tegning ordlign: Tilbygg på eks. bolig		Tegningssett nr. <b>LØRDØL</b> BYGGDESIGN AS		Periode 80, 314-REKTEL Til: 21.06.07 Fra: 21.06.07		Tegnr.: 10015.E-4	
Tilskrevet: Trine og Fredrik Vedvik		Rev. / Dato / Rev. av. / Dato		Kommunikasjon:		Tegningsskisse	
Adresse: Terneveien 3, 3124, Tønsberg		Skissestørrelse: 1:100		REVISJONER:		Tegningsskisse	
Byggesaksnummer		Dato: 27.05.05		Kont. nr. / Sign.		Tegningsskisse	

**FASADE MOT SYDVEST**

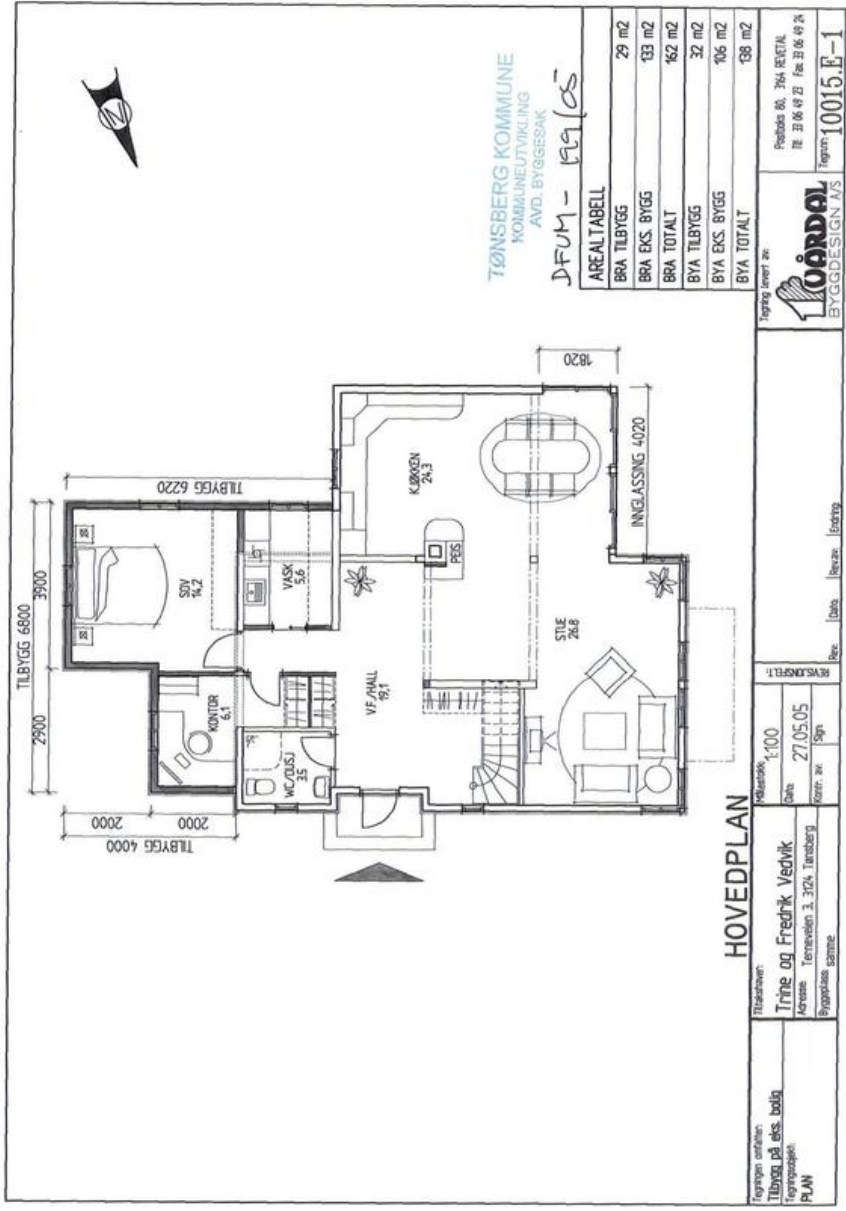
TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNALTUTVIKLING  
AVD. PLAN- OG  
DRUM-199/05

Tegning nr: <b>Lørdal</b> BYGGDESIGN AS	Tegning, levert av: <b>Lørdal</b> BYGGDESIGN AS	Periode: 80, 364, 427/AL Nr. 33.06.49.21 Fax 33.06.49.24 Tegn.: 10015.E-5	<b>UTKAST</b>
Tiltaksnavn: Trine og Fredrik Vedvik Adresse: Ternerveien 3, 3124, Ternaberg Byggesaksnummer: samme	Skala: 1:100 Dato: 27.05.05 Kontrollant: Sgn	REVISJONSFASE Rev: / Dato: / Beskr: / Datering	
Tegning nr/tiltaksnavn: Tilbygg på eks. bolig Tegningsprosjekt: FASADE			

**FASADE MOT NORDVEST**

TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNALTUTVIKLING  
AVD. PLAN- OG  
DRUM-199/05

Tegning nr: <b>Lørdal</b> BYGGDESIGN AS	Tegning, levert av: <b>Lørdal</b> BYGGDESIGN AS	Periode: 80, 364, 427/AL Nr. 33.06.49.21 Fax 33.06.49.24 Tegn.: 10015.E-6	<b>UTKAST</b>
Tiltaksnavn: Trine og Fredrik Vedvik Adresse: Ternerveien 3, 3124, Ternaberg Byggesaksnummer: samme	Skala: 1:100 Dato: 27.05.05 Kontrollant: Sgn	REVISJONSFASE Rev: / Dato: / Beskr: / Datering	
Tegning nr/tiltaksnavn: Tilbygg på eks. bolig Tegningsprosjekt: FASADE			



TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNEUTVIKLING  
AVD. BYGGESAK

DFUM - 19/105

AREALTABELL	
BRA TILBYGG	29 m <sup>2</sup>
BRA EKS. BYGG	133 m <sup>2</sup>
BRA TOTALT	162 m <sup>2</sup>
BYA TILBYGG	32 m <sup>2</sup>
BYA EKS. BYGG	106 m <sup>2</sup>
BYA TOTALT	138 m <sup>2</sup>

Bygging innført av:  
**Ljørdøl**  
BYGGDESIGN AS

Periode: 80, 764-REKVAL  
Til: 23.06.49 21, fra: 23.06.49 24  
Tegn: 10015.E-1

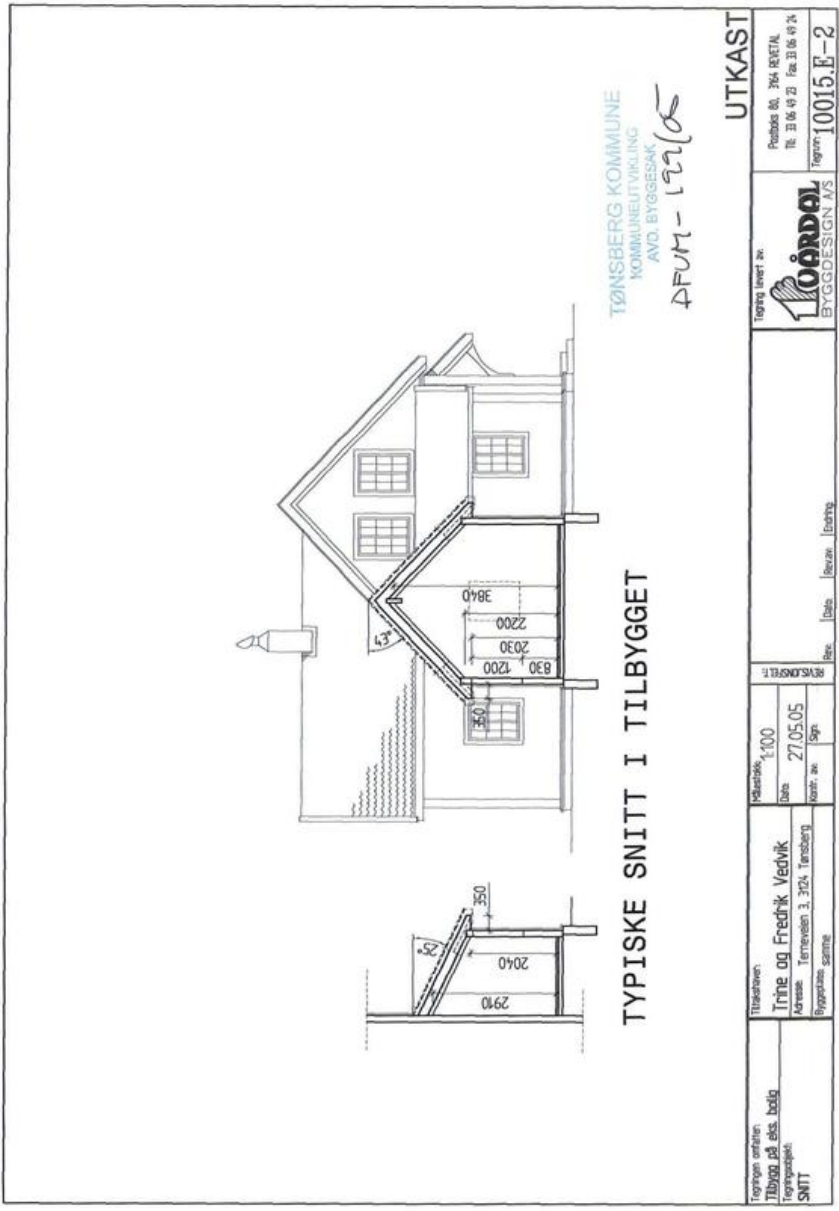
HOVEDPLAN

Skala: 1:100  
Dato: 27.05.05  
Kontr. av: Egn

REVISJONSFELT:  
Bes. | Dato | Beskriv. | Løst/ryk

Tilstandsavn:  
Trine og Fredrik Vedvik  
Adresse: Ternestien 3, 3124, Tønsberg  
Byggesaksnummer: samme

Tilbygget på eks. bolig  
Tegningsblad:  
PLAN



TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNEUTVIKLING  
AVD. BYGGESAK

DFUM - 19/105

UTKAST

AREALTABELL	
BRA TILBYGG	29 m <sup>2</sup>
BRA EKS. BYGG	133 m <sup>2</sup>
BRA TOTALT	162 m <sup>2</sup>
BYA TILBYGG	32 m <sup>2</sup>
BYA EKS. BYGG	106 m <sup>2</sup>
BYA TOTALT	138 m <sup>2</sup>

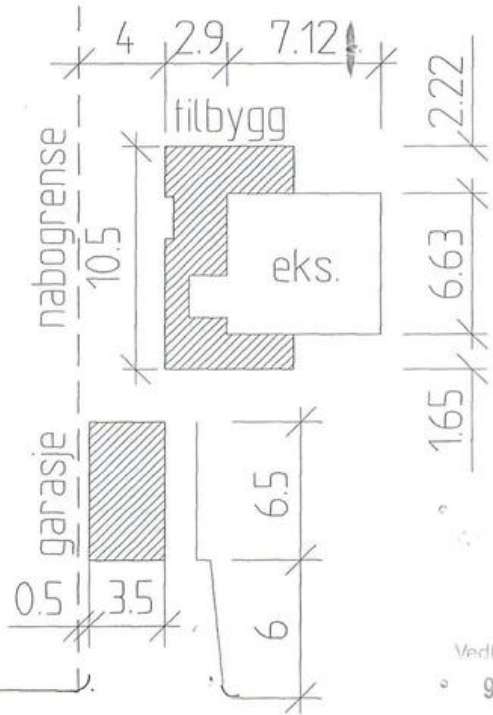
Bygging innført av:  
**Ljørdøl**  
BYGGDESIGN AS

Periode: 80, 764-REKVAL  
Til: 23.06.49 21, fra: 23.06.49 24  
Tegn: 10015.E-2

Tilstandsavn:  
Trine og Fredrik Vedvik  
Adresse: Ternestien 3, 3124, Tønsberg  
Byggesaksnummer: samme

Tilbygget på eks. bolig  
Tegningsblad:  
SNITT

0 3 C 9 V / 155875  
157/229/0/0 1998 6 - Tegninger

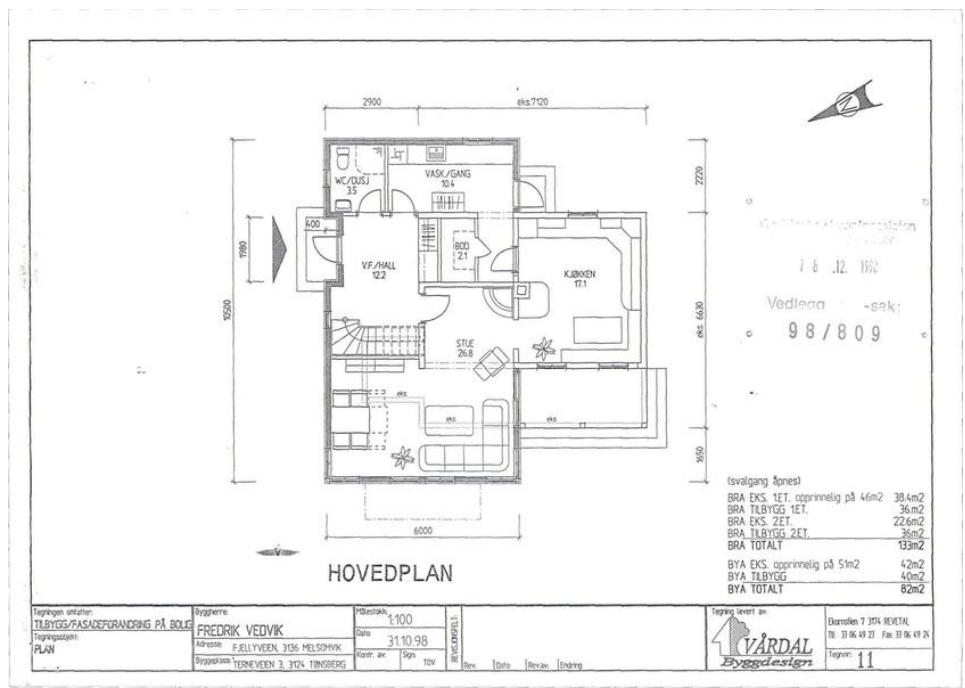


1 8 .12. 1991

Vedlegg -sak:  
98/809

TERNEVEIEN

Tegningen omtaler: <b>TILBYGG / FASADEENDRING</b> Tegningsobjekt: <b>SITUASJONSPLAN</b>	Byggherre: <b>FREDRIK VEDVIK</b> Adresse: FJELLYVEEN, 3136 MELSRØYK Byggherrens adresse: TERNEVEIEN 3, 3124 TØNSBERG	Målestokk: 1:200 Dato: 31.10.98 Kont. av: Sign: TOV	Tegning levert av: <b>VÅRDAL Byggedesign</b> Drammen 7 3174 REVELT Tel: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegning: 10.1
--	---	---	--

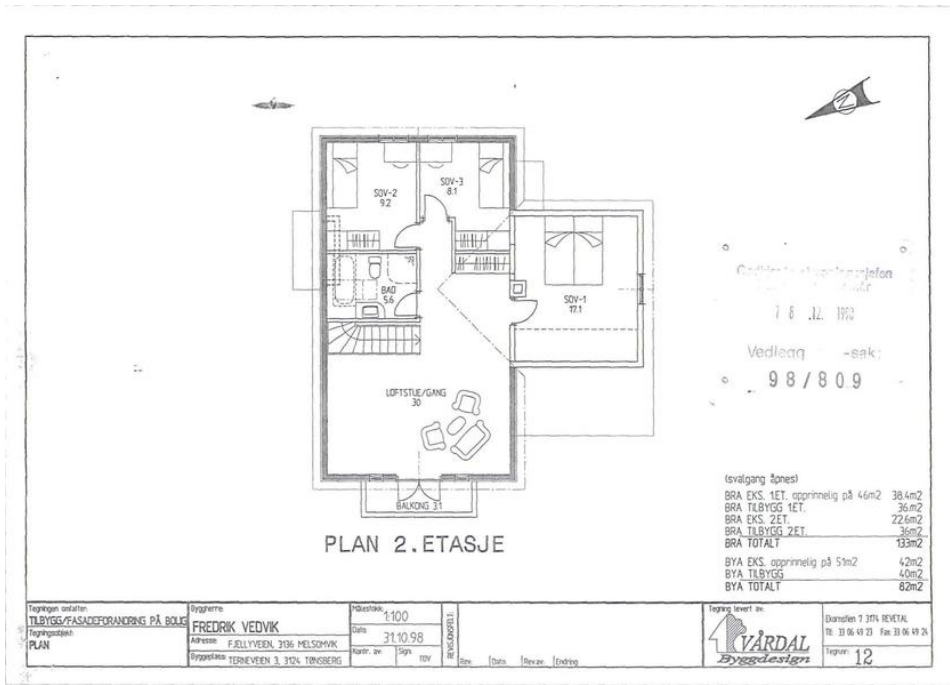


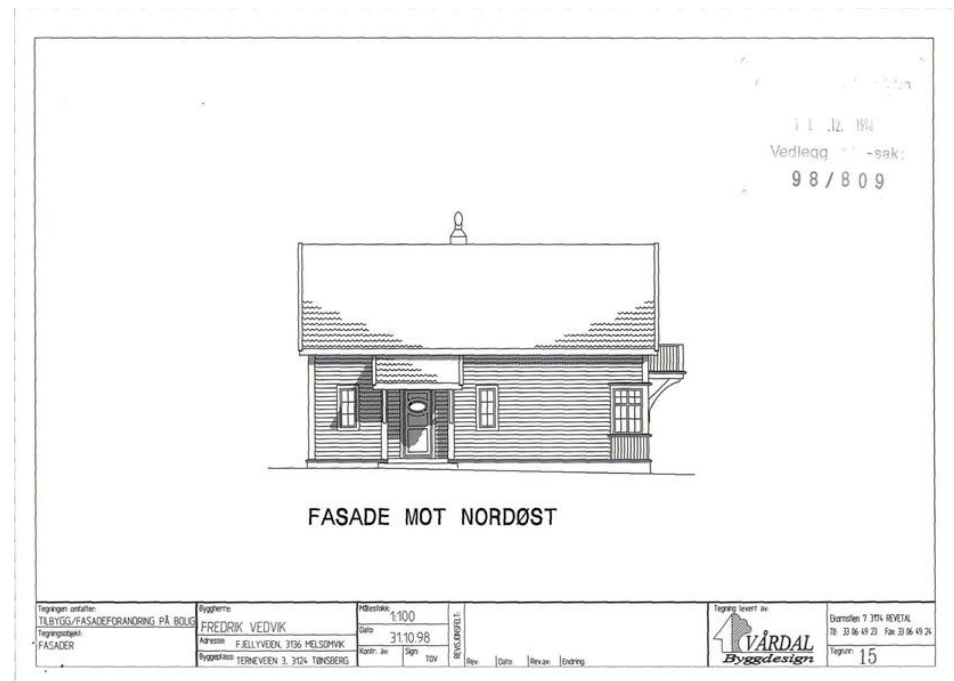
1 8 .12. 1991  
Vedlegg -sak:  
98/809

(svalgang åpnes)

BRA EKS. 1ET. opprinnelig på 46m2	38.4m2
BRA TILBYGG 1ET.	36m2
BRA EKS. 2ET.	22.6m2
BRA TILBYGG 2ET.	36m2
<b>BRA TOTALT</b>	<b>133m2</b>
BYA EKS. opprinnelig på 51m2	42m2
BYA TILBYGG	40m2
<b>BYA TOTALT</b>	<b>82m2</b>

Tegningen omtaler: <b>TILBYGG/FASADEENDRING PÅ BOLE</b> Tegningsobjekt: <b>PLAN</b>	Byggherre: <b>FREDRIK VEDVIK</b> Adresse: FJELLYVEEN, 3136 MELSRØYK Byggherrens adresse: TERNEVEIEN 3, 3124 TØNSBERG	Målestokk: 1:100 Dato: 31.10.98 Kont. av: Sign: TOV	Tegning levert av: <b>VÅRDAL Byggedesign</b> Drammen 7 3174 REVELT Tel: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegning: 11
--	---	---	--





Godkjent av byggesjefen  
18.12.1998  
Vedlegg -sak:  
98/809

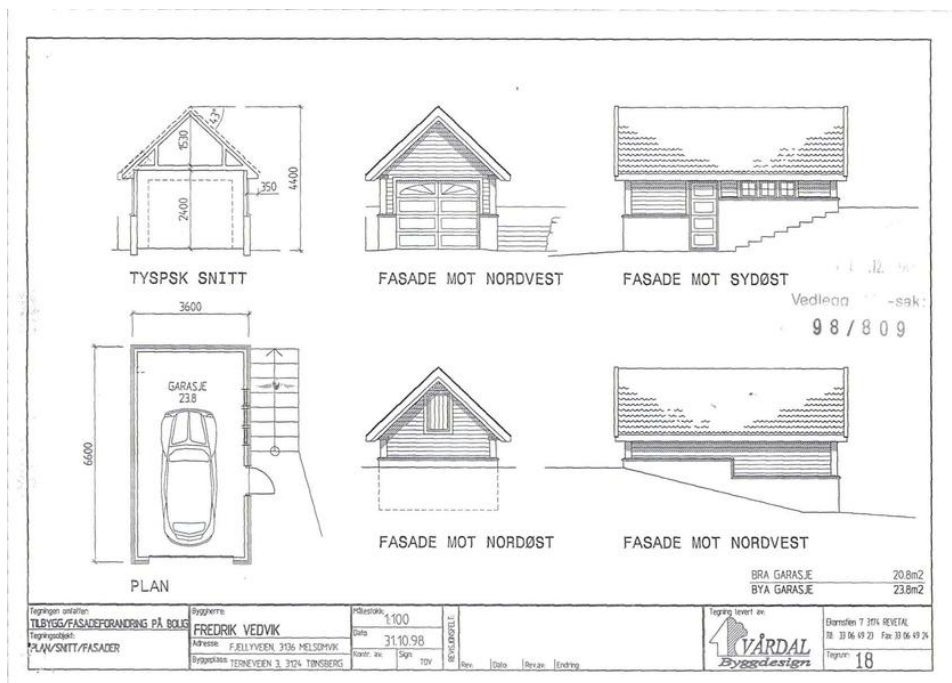
FASADE MOT SYDVEST

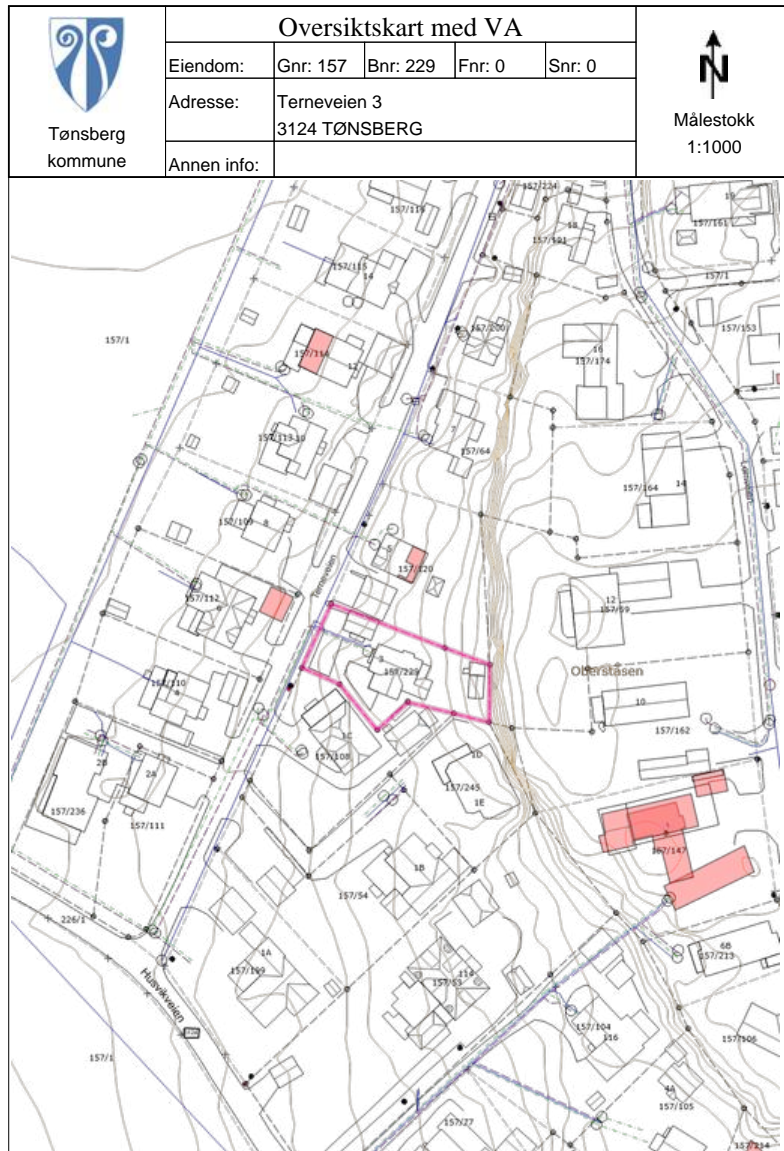
Tegningen består av: TILBYGG-FASADEFORANDRING PÅ BOLIG FASADER	Byggherre: <b>FREDRIK VEDVIK</b> Adresse: FJELLVEEN 3136 MELSKOVIK Byggested: TERNEVEEN 3, 3124 TØNDSBERG	Målestokk: 1:100 Dato: 31.10.98 Kont. av: Sign TDV	Tegning levert av: <b>VARDAL</b> Byggedesign	Dokument 7 374 RENEVAL 18.12.06 49 23 Fax 31 06 49 24 Tegning: 16
--	--	--	--	---



































Godkjent av byggesjefen  
18.12.1998  
Vedlegg -sak:  
98/809

FASADE MOT SYDØST

Tegningen består av: TILBYGG-FASADEFORANDRING PÅ BOLIG FASADER	Byggherre: <b>FREDRIK VEDVIK</b> Adresse: FJELLVEEN 3136 MELSKOVIK Byggested: TERNEVEEN 3, 3124 TØNDSBERG	Målestokk: 1:100 Dato: 31.10.98 Kont. av: Sign TDV	Tegning levert av: <b>VARDAL</b> Byggedesign	Dokument 7 374 RENEVAL 18.12.06 49 23 Fax 31 06 49 24 Tegning: 17
--	--	--	--	---





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



Tønsberg kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr  
3905 - Tønsberg kommune 157 229 0 0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningssnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	161989761	0	Tatt i bruk	Bolig	101	0	0	101
Representasjonspunkt			Hels	Ant. boliger	Igangsettingsløyelse	Tatt i bruk		
Nord: 6568495 Øst: 563388 System: EPSG:26532			Nei	1				

Energiløslider Oppvarming

### Bygningstatushistorikk

Bygningstype	Dato	Registrert dato
TB-Tatt i bruk	22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	101	0		0	0	Terneveien 3	157	229	0	0
Etasje	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt					
1	Hovedetasje	0	1	65	0	65					
2	Hovedetasje	0	0	36	0	36					

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

## Eiendomsinformasjon

MATTRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	157	229	0	0	Grunneiendom		Ja	722,8	723,4	1-Målebrev

Etablert dato	Ulgått	Har aktive feste grunnt	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.09.1998	Nei	Nei	Nei			Nordt: 6568495.69 Øst: 583369.44 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Foreretningstype	Forettingsdato	Matrikkelnringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenh.	Arealerdfning

Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			157/229	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			157/229	0
Oppmålingsforretning	16.04.2012	16.04.2012			157/53	0
					157/162	0
					157/147	0
				Avgiver	157/54	-684.3
					157/59	0
					157/108	0
				Mottaker	157/245	684.3
					157/1	0
					157/229	0
				Mottaker	157/235	8543.4
					157/108	0
					157/174	0
					157/111	0
					157/212	0
					157/173	0
					157/159	0
					157/204	0

Oppmålingsforretning	26.04.2011	26.04.2011			157/108	0
					157/174	0
					157/111	0
					157/212	0
					157/173	0
					157/159	0
					157/204	0

					228/1	0
					157/154	0
					157/120	0
					157/30	0
					157/175	0
					157/143	0
					157/164	0
					157/231	0
					157/121	0
					157/172	0
					157/153	0
					157/233	0
					157/194	0
					157/195	0
					157/209	0
					157/157	0
					157/170	0
					157/115	0
					157/125	0
					157/113	0
					157/225	0
					157/177	0
					157/168	0
					157/156	0
					157/67	0
					157/162	0
					157/199	0
					157/110	0
					157/182	0
					157/147	0
					157/112	0
					157/114	0

157/181	0
157/191	0
157/210	0
157/64	0
157/206	0
157/158	0
157/54	0
157/183	0
157/220	0
157/219	0
157/208	0
157/80	0
157/20	0
157/1	-8543,4
157/109	0
157/72	0
157/79	0
157/138	0
157/207	0
157/224	0
157/176	0
157/47	0
157/134	0
157/161	0
157/171	0
157/117	0
157/229	0
157/116	0
157/200	0
157/38	0
157/155	0
157/59	0
<b>Avgiver</b>	

23.02.2024, 10:40:28 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 3 av 5

Kart- og delingsforretning	11.09.1998	97254-02	Mottaker	157/151	0
			Avgiver	157/229	723,4
				157/59	-723,4

BYGNINGER	Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20466294	Gensejthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	20	20	
161998761	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	101	0	101	
161998761-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	72	0	72	
161998761-2	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	29	0	29	

ADRESSER	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Represantasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretsler
Gatenavn	3					Kirkesokn 1-Søndre Slagen
Terrevelen				Nord: 6568498	Tertied 2521-Tønsberg	Grunkrets 705-Nes
				Øst: 563366	Stammekrets 7-Presterod	Postnummerområde 3124-TØNSBERG
				System: EPSG:25832	SKOLEKRETS B-Husvik	

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	Referanser
Bruk av grunn	M-Målebrevnummer: 117.079
B-Bolig	J-Journalnummer: 1987254

KULTURMINNER	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelørigsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
Lokalitetnr					

GRUNNFØRENSING	Mynlighett	Matrikkelørigsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
Lokalitetnr				

TEIGER	Hovedleig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
Areal			
722.8	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSLATER	Hovedlata	Medium
Areal		

23.02.2024, 10:40:28 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 4 av 5

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal, dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skyldbøker. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot veltak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Skatteetaten

Dato  
23.02.2024

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3905 TØNSBERG**

Gnr 157      Bnr 229      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Terneveien 3, 3124 TØNSBERG

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

Som primærbolig:      kr 1 843 027  
Som sekundærbolig:      kr 7 003 503

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Feie og tilsynsopplysninger:

3905/157/229/0/0

Adresse: Terneveien 3, 3124 TØNSBERG

### Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss

I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn.  
Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside [Skjema for ildsted](#)

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

#### Postadresse

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

#### Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale  
Brannvesen  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

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

Kopstad brannstasjon  
Nykirke

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

# Terneveien 3

Nabolaget Nes/Tangen - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Husvåg skole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	27 min ⚡ 1,9 km
Eilihu Kristne grunnskole (1-10... 91 elever, 10 klasser	5 min ⚡ 3,1 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k... 408 elever, 36 klasser	9 min ⚡ 5,1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k... 283 elever, 21 klasser	12 min ⚡ 7,1 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 190 elever, 8 klasser	16 min ⚡ 7,8 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min ⚡ 6,9 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 6,2 km

## Offentlig transport

🚏 Aldershvile Linje 111	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RE11	12 min ⚡ 5,8 km
🚏 Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⚡

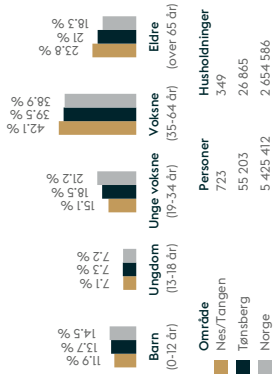
## Barnehager

Rådeåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min ⚡ 2,3 km
Regnbuen (0-5 år) 64 barn	6 min ⚡ 3 km
Slagen barnehage (1-5 år) 127 barn	6 min ⚡ 3,1 km

## Dagligvare

Joker Jarlsø	17 min ⚡
Kiwi Råel	6 min ⚡

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

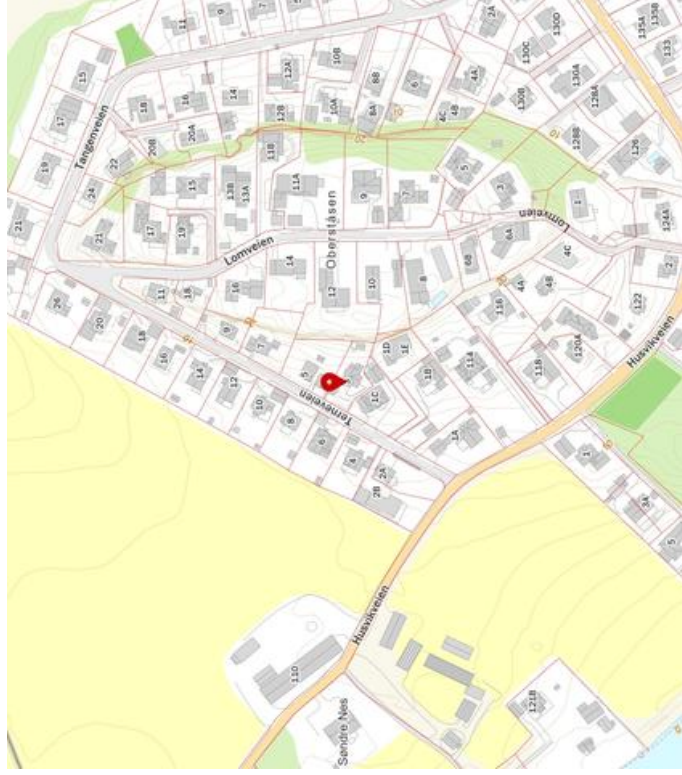
## Sport

⚽ Kirsebærhaugen Balløkke	5 min ⚡
⚽ Nes Hellevein Balløkke	18 min ⚡
🚶 Fitnesspoint Jarlsø	17 min ⚡
🚶 PDL Center Tønsberg	6 min ⚡

**Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

**Gateparkering**  
Lett 91/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/rid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stjerne fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innlevert av ditt nabolag. Finn.no AS eller Narvik/Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

**Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg**

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.

Nordvik Tønsberg består av lokalkjente og dyktige eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem og sørger for å gi deg en attraktiv presentasjon av

**[nordvikbolig.no/tonsberg](http://nordvikbolig.no/tonsberg)**

boligen, som skaper engasjement og begeistring. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Vi benytter oss av avanserte digitale markedsføringsverktøy og du får god rådgivning før, under og etter salg.

**+47 333 13 132**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

### Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med  
 Söderberg & Partners

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

### Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

### Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)  
 106 80 Stockholm, Sverige  
 Organisasjonsnummer 516401-8102  
 Forsikringsfilial:  
 If Skadeforsikring NUF  
 Postboks 240, 1326 Lysaker  
 Telefon: 21 49 24 00  
 Foretaksregisteret NO 981 290 666  
[if.no](http://if.no)

### Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjooper@if.no](mailto:boligkjooper@if.no)

### Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS  
 Organisasjonsnummer 965575162  
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker  
 Telefon: 930 00 020  
[boligkjooperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjooperforsikring@soderbergpartners.com)

### Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)  
[Få juridisk hjelp](#)

### Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60  
[post@finkn.no](mailto:post@finkn.no)

### Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.com](mailto:klage@soderbergpartners.com) eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

### If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Terneveien 3 3124 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 157, bnr 229 i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



