

# PROAKTIV



SØRBY ALLÉ 8A



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Sørby Allé 8A, 3178 VÅLE

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 354, bnr. 35, i Tønsberg kommune

**Prisantydning:** 2.990.000,-

**Totalpris:** 3.065.840,-

**Kommunale avgifter:** 18.758,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2007

**Soverom:** 4

**BRA:** 131 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 126 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering på asfaltert plass foran inngangen.

**Tomt:** 813 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: C.

**Omkostninger:** 75.840,-

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	20
Fasade/ute	Stue/kjøkken	Baderom	Soverom
24	26	30	36
Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
74			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Stein Erik Lie**



**Stein Erik Lie**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 91 87 32 87  
**E-post:** lie@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand  
**Telefon:** 977 44 247  
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

## SØRBY ALLÉ 8A

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Halvpart tomannsbolig på Sørby i Våle, nord i Tønsberg kommune. Dette er et attraktivt og familievennlig boligområde i rolige omgivelser og nærhet til skog, turstier og flotte rekreasjonsmuligheter.

Her bor du også med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og fritidstilbud, samtidig som Revetal sentrum og Vestfoldbyene er lett tilgjengelige.

Tomannsboligen går over to etasjer og består av følgende;  
1. etasje: gang, vaskerom, bod og stue/kjøkken.  
2. etasje: trapperom, gang, bad og fire soverom.

Oppført i 2007, men har likevel behov for litt kjærlighet. På opprinnelige plantegninger er den innerste delen av stuen tegnet inn som et soverom. I dag er soverommet åpnet opp til fordel for en større stue.

Huset kan også tilby asfaltert parkeringsplass, hage og vestvendt terrasse.

*Stein Erik Lie*

Eiendomsmegler MNEF  
**Stein Erik Lie**

”

Verdifulle kunder fortjener **verdiful** rådgivning.



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

### Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

E-post:  
Drammen.lie@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



# DITT NYE NÆROMRÅDE

**Kommune:** Tønsberg / **Område:** Sørby/Våle

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Tomannsboligen i Sørby Alle 8A ligger attraktivt til i et rolig og naturskjønt boligområde i Våle, nord i Tønsberg kommune. Området er preget av spredt boligbebyggelse i landlige og fine omgivelser med kort vei til et flust av turområder. Et trygt nærmiljø som passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker en fredelig hverdag. Nærmeste bussholdeplass - Sørby Kopstadveien - ligger rett utenfor.

Her bor du landlig og naturnært med kort avstand til skogsområder, turstier og rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærområdet byr på gode muligheter for både mosjon, lek og friluftsliv, samtidig som hverdagsfasiliteter er lett tilgjengelige.

Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, Kirkevoll barneskole og Revetal ungdomsskole i Våleområdet, samt dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Handelsentrum i



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sørby Kopstadveien Linje 74, 126	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	16 min 🚗 14.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚗

## DAGLIGVARE

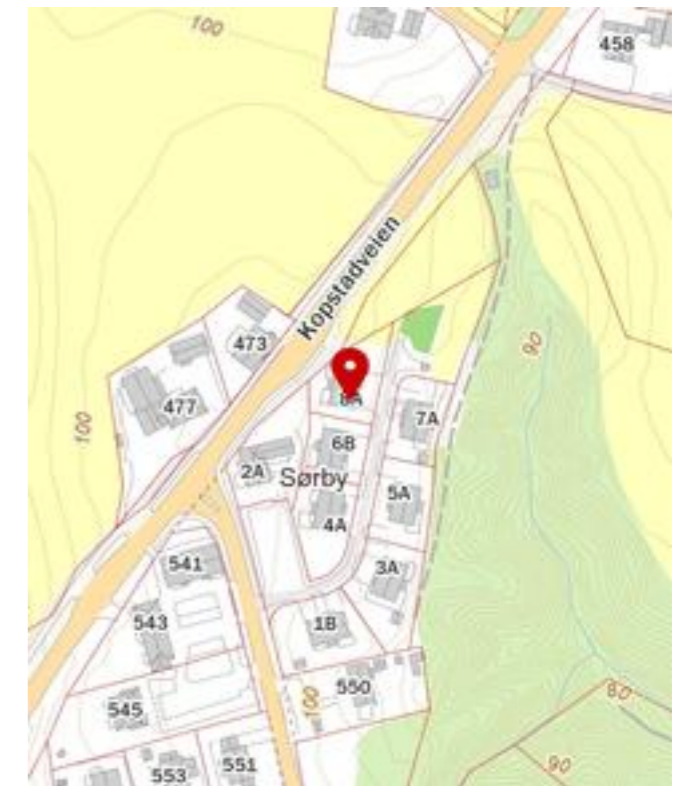
Rema 1000 Revetal PostNord	9 min 🚗 8.2 km
Meny Revetal PostNord	10 min 🚗 8.7 km

## VARER/TJENESTER

📺 Re Torvet	10 min 🚗
📺 Boots apotek Revetal	10 min 🚗

## SPORT

🏀 Røråstoppen Barneskole Ballspill	8 min 🚗 8 km
🏀 Revetal Hovedbanen Balløkke Ballspill	10 min 🚗 8.7 km
🏊 Revetal Treningssenter	9 min 🚗
🏊 Sporty24 Sem	19 min 🚗



kommunen ligger på Revetal, og kun en kort kjøretur finner man et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssenter, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Spar Brekkåsen ligger 5 minutter unna med bilen.

Beliggenheten gir også enkel adkomst til Tønsberg, Horten og øvrige byer i Vestfold, noe som gjør området attraktivt for pendlere. Samtidig får man gleden av å bo i et etablert og skjermet nærmiljø med nærhet til naturen og gode

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



oppvekstvilkår. For pendlere er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser fra Kopstad og togstasjoner både på Skoppum og i Holmestrand - sistnevnte nås på ca. 10 minutter med bil. Til Horten er det ca. 15 km, til Holmestrand ca. 9 km og Tønsberg ligger ca. 24 km unna.

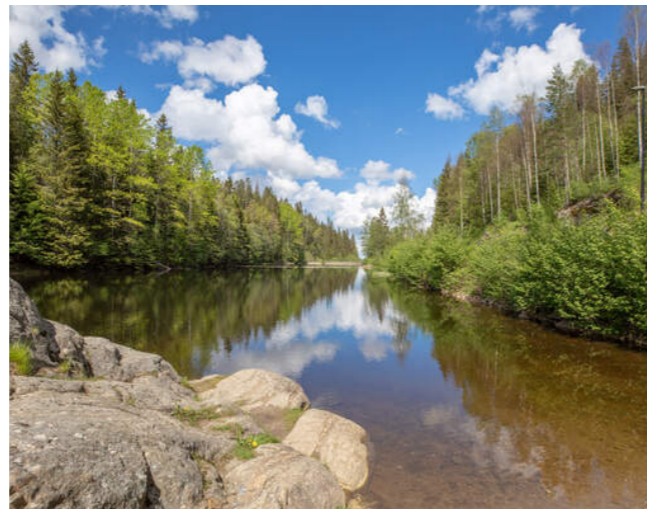
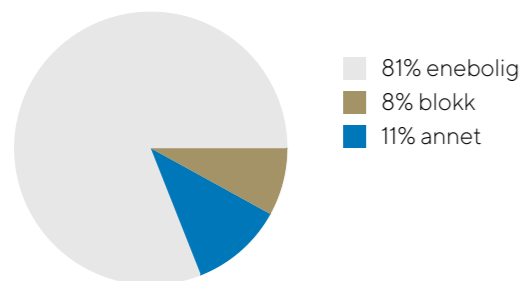
#### Bebyggelse

Landlig og rolig område bestående primært av småhusbebyggelse.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

#### BOLIGMASSE

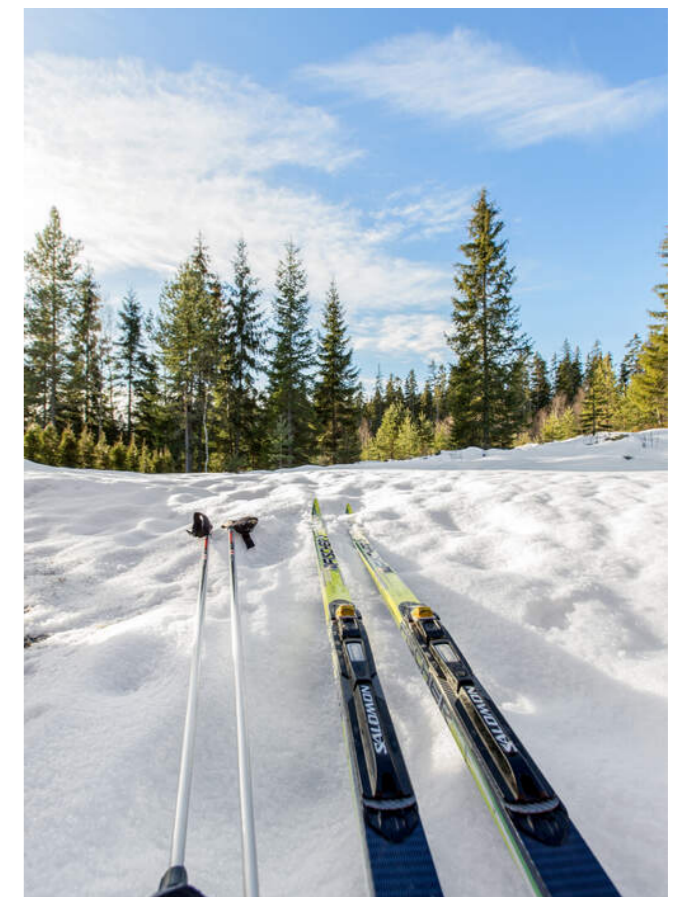
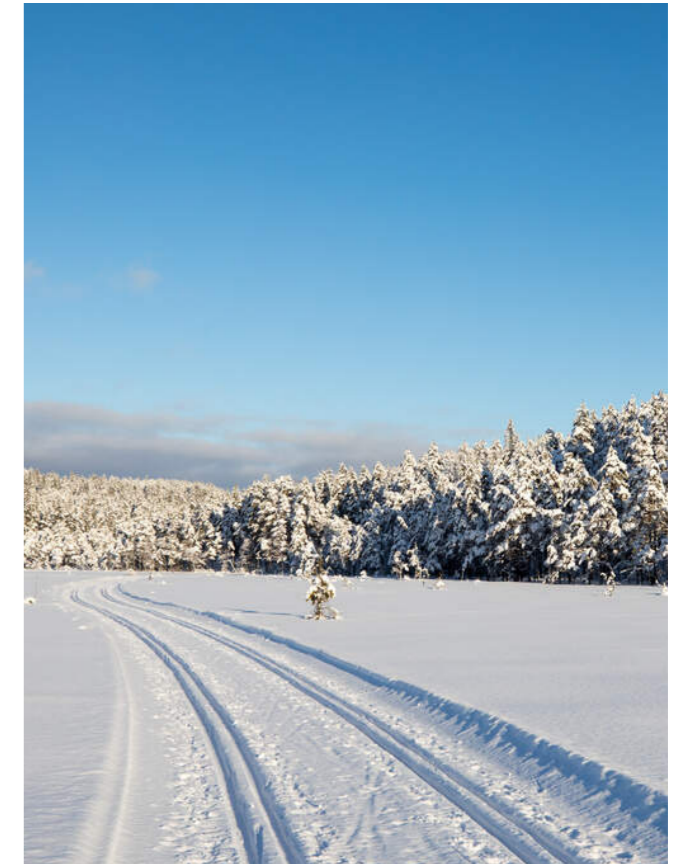


#### SKOLER

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	8 min 🚗 8 km
Bjerkely skole (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	10 min 🚗 9.9 km
Solerød skole (1-7 kl.) 105 elever, 9 klasser	10 min 🚗 10.5 km
Solerød skole (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	10 min 🚗 10.5 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 28 klasser	10 min 🚗 9 km
Re videregående skole 600 elever	13 min 🚗 10.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	22 min 🚗

#### BARNEHAGER

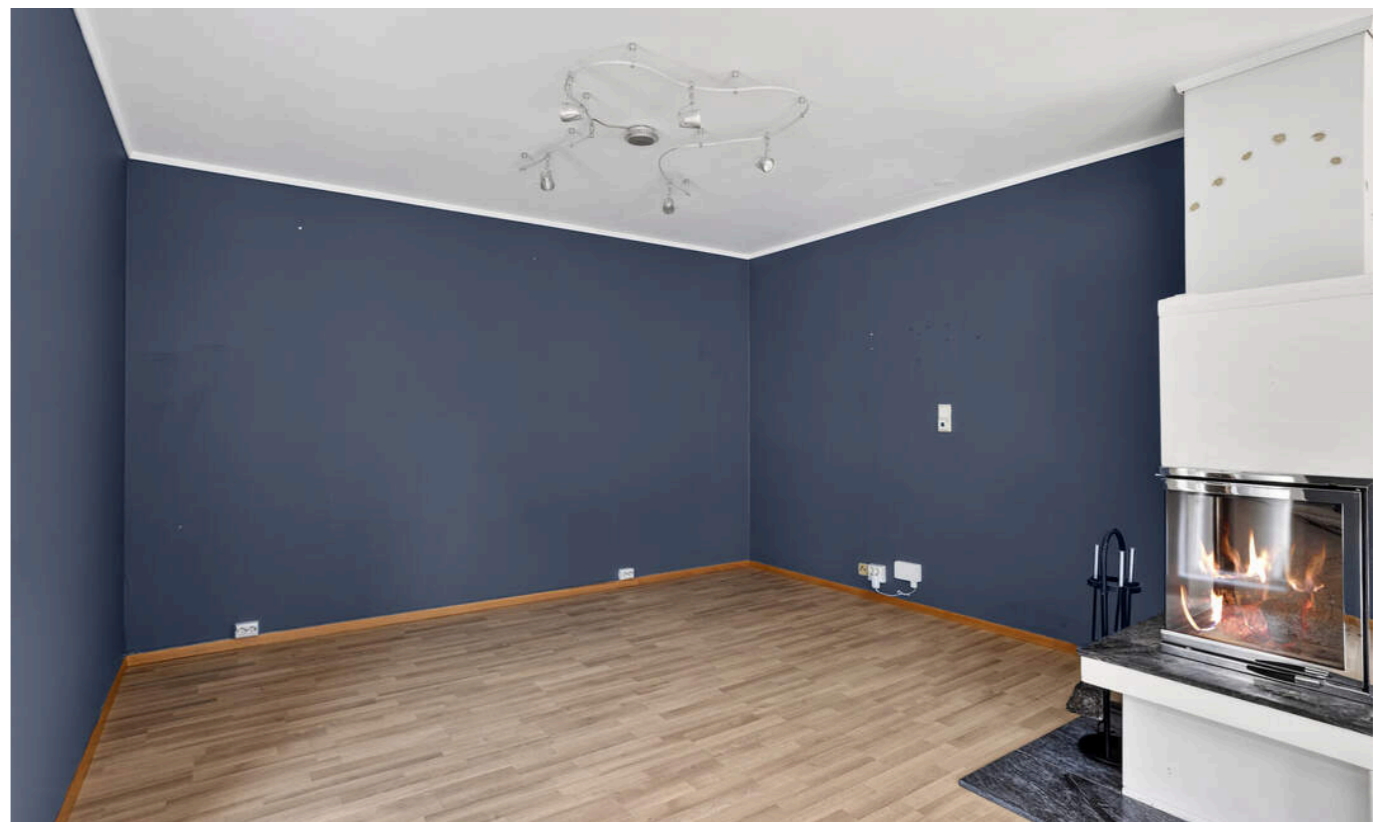
Brår barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 🚗 8.9 km
Revetal barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 🚗 9.2 km
Solerød barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 🚗 10.6 km

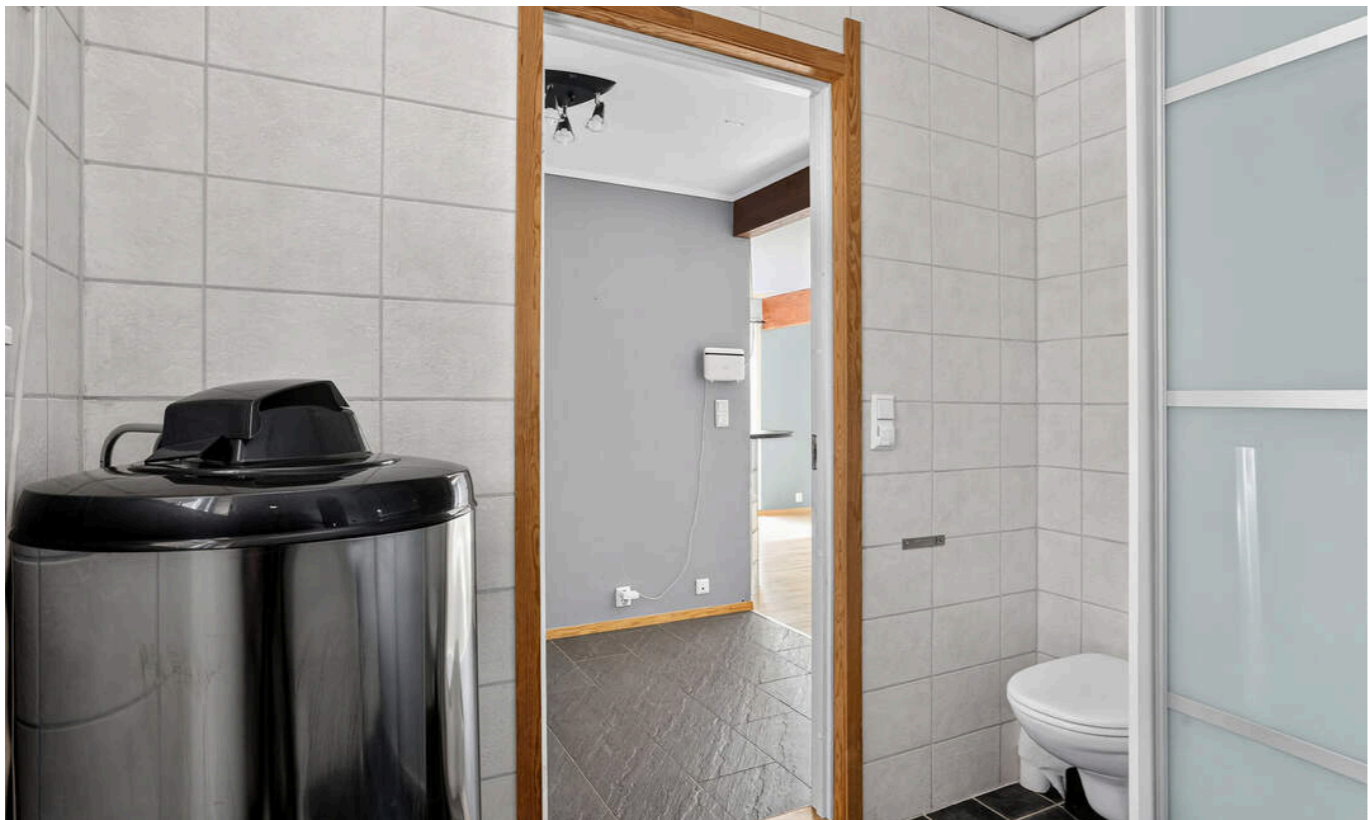


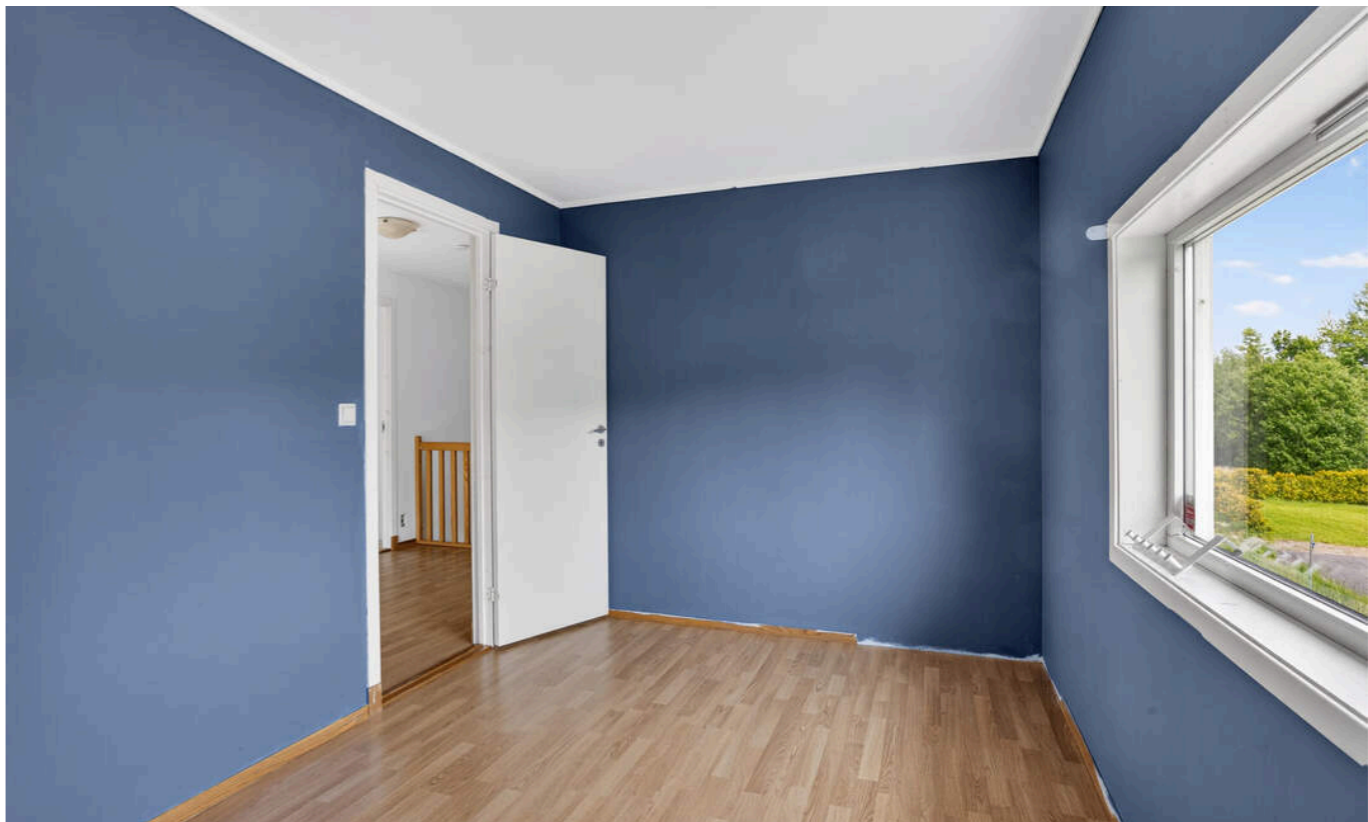


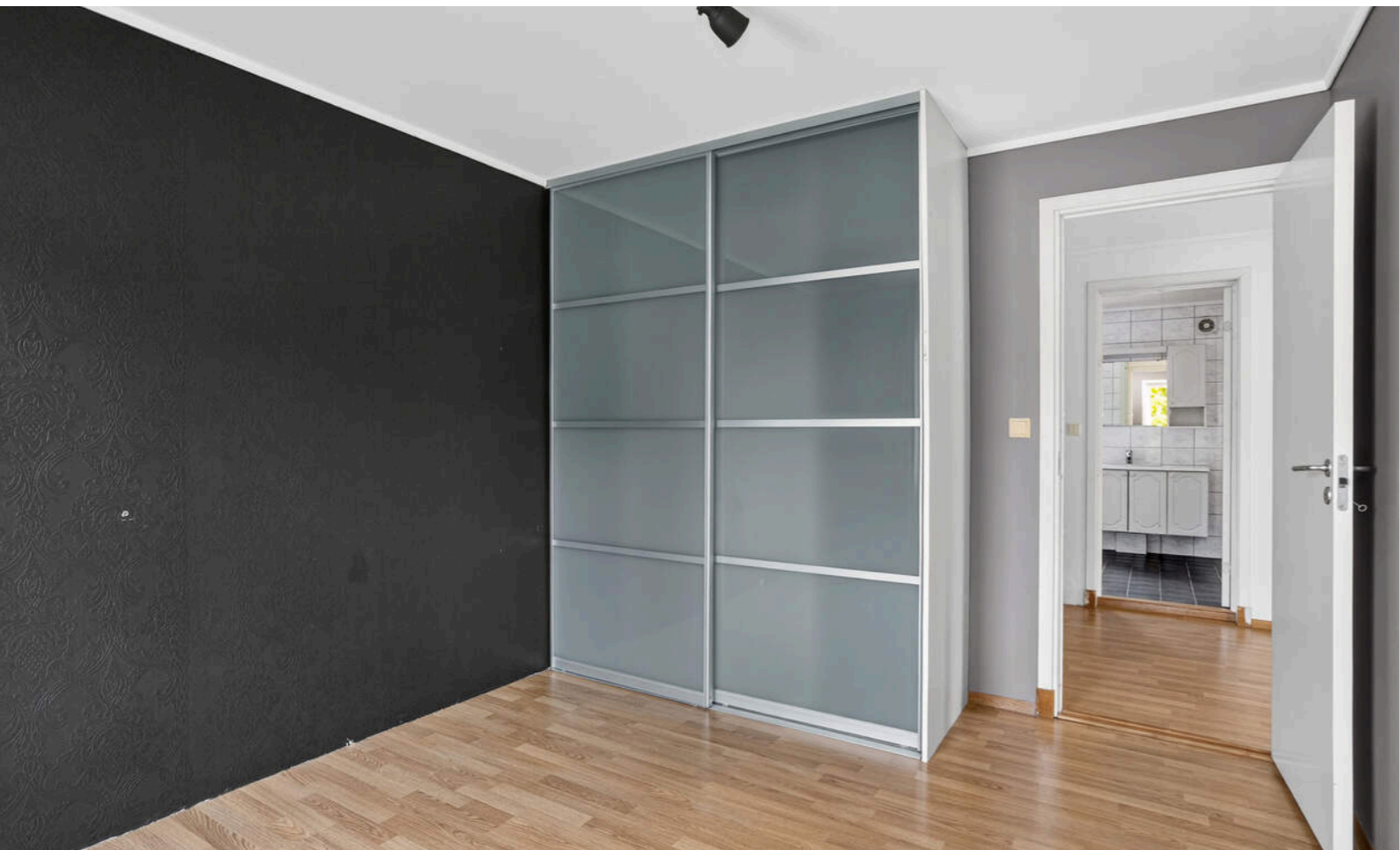












# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering på asfaltert plass foran inngangen.

## Tomtestørrelse

813 m<sup>2</sup>

Lettstelte utearealer rundt huset. På baksiden av huset, vendt mot solrike vest, ligger en terrasseplattning med tilhørende hage. Uteplassen har adkomst fra stue/kjøkken i 1. etasje. I tillegg er det tilgang til en praktisk utebod. I front har man ytterligere en plattning tilknyttet inngangspartiet og det er balkong utenfor det ene soverommet i 2. etasje. Asfaltert gårds plass med plass til biler og flere kjøretøy.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Tak i saltaksform teknet med betongtakstein. Malte vindskier og beslåtte israfter. Forenklet undertak. Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og forenklet undertak fra byggeåret. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og kodelås, malt balkongdør i tre og skyvedør i malt tre til uteplass i 1 etg. Balkong oppført i trekonstruksjoner ligger over utebod tilknyttet boligen. Det er treverk på gulv og tett rekkverk med beslag.

Innvendig generelt:

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og fliser, vegger med tapet eller malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har elementpipe og tilknyttet peisovn i stue. Sotluke i stuen og stigetrinn for feier på taket. Boligen har lakkert tretrapp. Det er montert rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Noen forgreninger av forniklet kobber. Stoppekran i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tavleskap med automatsikringer.

### Bygningssakskyndig

Geir Gunnerud (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
Skade på terrasse har lekket inn.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Takrenne på terrasse med skade.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Ble kondens pga manglende isolasjon i et av soverommene oppe.

## Innhold

Huset går over to etasjer og består av følgende;

1. etasje: gang, vaskerom, bod og stue/kjøkken.
2. etasje: trapperom, gang, bad og fire soverom.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 63 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 68 kvm

2. etasje  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 16 kvm

2. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Inngang i 1. etasje. Entreen har flislagt gulv og plass til garderobeskap. Praktisk adkomst inn til en innvendig bod samt bad/vaskerom.

Romslig vinkelstue med åpen løsning mot kjøkkenet. På opprinnelige plantegninger er den innerste delen av stuen tegnet inn som et soverom. I dag er soverommet åpnet opp til fordel for en større stue. Overflatene i allrommet er malte og det er laminat på gulvet. Store vinduer, peis med innsats og skyvedør ut til terrassen.

Kjøkken i egen sone med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med kum. Kjøkkenet har integrert ovn, mikro samt opplegg for oppvaskmaskin.

Vaskerommets alder, tilstand og udokumenterte løsninger tilsier at det er behov for oppgradering av badet innen rimelig tid, i følge takstmannen. I dag har vaskerommet flislagte overflater, varme i gulvet og skyvedørgarderobe langs den ene veggen. Videre er det servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør.

2. etasje:

I 2. etasje ligger fire romslige soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det ene soverommet har også

utgang til egen balkong. På opprinnelige plantegninger er den innerste delen av stuen i 1. etasje tegnet inn som et soverom, og det kan ved enkle grep etableres et femte soverom.

Helfliset badet med varme i gulvet og malt tak. Badet har servant med innredning og speil, vegghengt toalett og badekar.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig dør: Døren er skadet og har fuktskader.
- Balkong/rom under balkong: Det er påvist skader i bod som følge av lekkasjer fra balkongen. Det er synlige fuktskjolder og råte i bærekonstruksjonene.
- Bad i 2. etasje: Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Ytterkledningen har enkelte sprekkeformasjoner i det stående panelet. Det er dårlig lufting på kledningen mot enkelte vannbrett, samt ved avslutninger ved sålebenker under vinduer og mot verandagulv. Det er stedvis dårlig tilpasning mot enkelte vinduer.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktskjolder på undertaket flere steder.
- Vinduer: Det er utvendige sprekkeformasjoner i nedkant av belistingen mot sålebank, grunnet dårlig lufting mot sålebank. Det er oppskraping og slitasje på enkelte innvendige vindusforinger/belisting. Det mangler innvendig luftebeslag på vindu på vaskerom i 1. etasje.
- Dører: Innvendige sår og slitasjer er observert på hovedinngangsdøren. Balkongdøren og skyvedøren er trekkfulle.
- Overbygget inngangsparti: Det er registrert nedbøying i konstruksjonene. Det er også observert sterk misfarging i takbord.
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein

inne i ovnen.

- Innvendige trapper: Trappen har noe knirk og svikt i enkelte trinn.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er skade/hull i dør i 2. etasje. Enkelte dører tar i karmen og bør justeres.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekke i mur samt sprekke/åpning i støpt plate mot syd.
- Vaskerom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er ikke montert listverk eller tetting mot tak. Misfarging i fuger. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er generelle bruksslitasjer på sanitærutstyr og innredning som følge av alder.
- Stue/kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenventilator fungerer dårlig på grunn av tett filter.
- Bad 2. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Misfarging i noen fuger og bruk av skruer. Misfarging av fliser under badekar og hakk/avskalling av flis. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Alder. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Peis i stue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Årsprognose for 2026.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

18.758,- for 2026

### Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.09.2008. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk; Boligens planløsning avviker fra innsendte og godkjente tegninger. I 1 etg. er det inntegnet ett soverom, men arealet brukes som stue.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/354/35/1:

04.06.2026 - Dokumentnr: 622663 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Drammen Og Lier Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 931 803 328  
Elektronisk innsendt

21.12.2006 - Dokumentnr: 644345 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1858001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0716 Gnr:54 Bnr:35 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 491607 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:354 Bnr:35 Snr:1

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved Sørby Øst datert 2006. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2024. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Vestfold Interkommunale brannvesen IKS med siste tilsyn utført 15.01.2025.

Kommetarer:

- Slokkeutstyr må på service eller byttes ut.

- Taket ble ikke kontrollert grunnet is/snø.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

93 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

3 083 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 eiendomsmeidler 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 budskjemaet avgje egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at kjøpet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpe vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøpe tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpe må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

##### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Bente Bratvold

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,- Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad kr. 5000,- og markedsføringspakke kr. 22.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

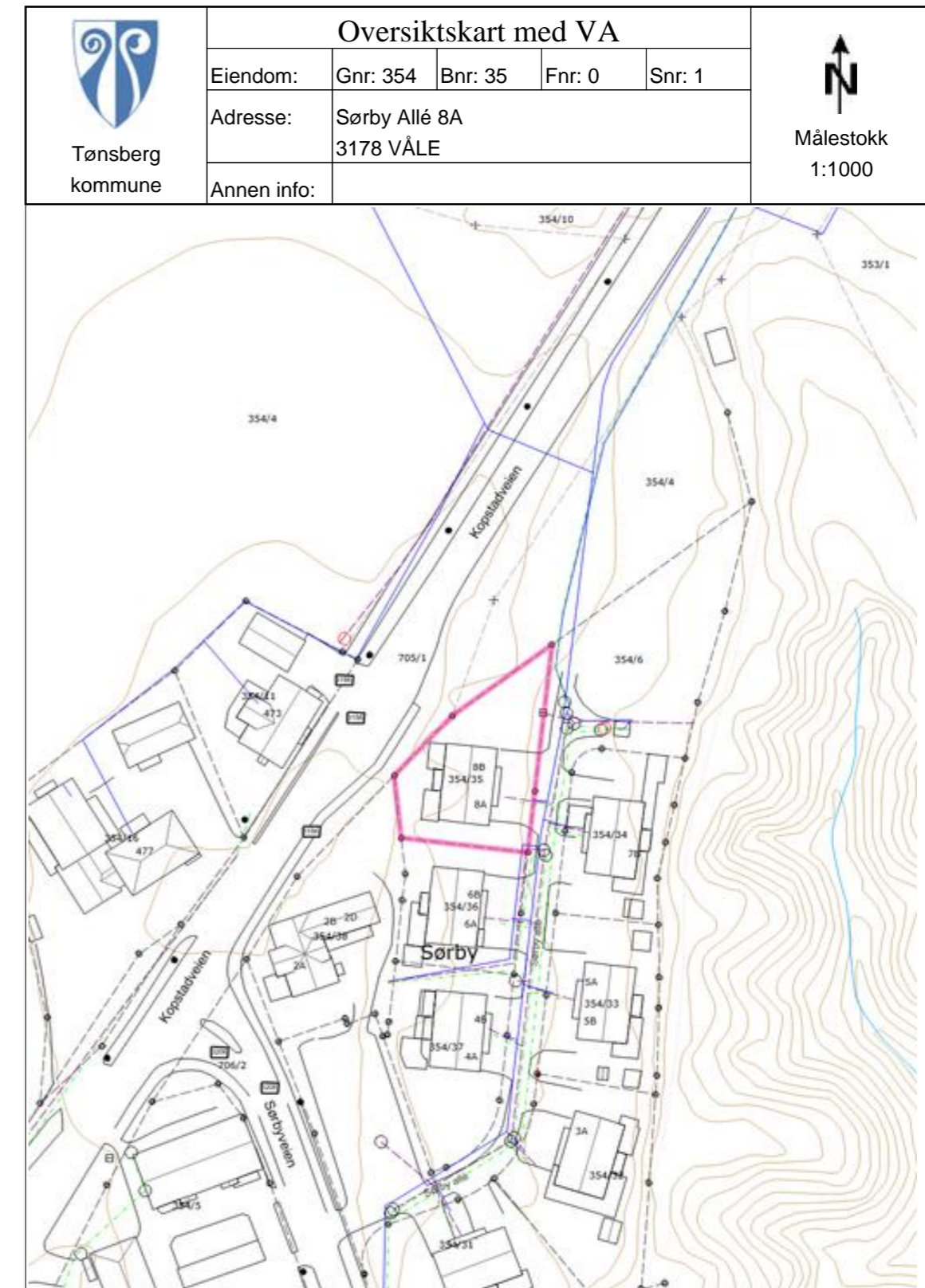
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>



# VEDLEGG





# Tilstandsrapport

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
 TØNSBERG kommune  
 gnr. 354, bnr. 35, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026    Rapportdato: 06.02.2026    Oppdragsnr.: 20312-1699    Referansennummer: DL1796

Autorisert foretak: G Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Geir Gunnerud    Vår ref: Geir Gunnerud



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

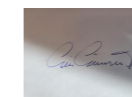
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningsakkyndige 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.

## G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012. Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Taksingenøren er utdannet bygningstekniker og takstmann, og har bred erfaring innen byggfaget. Oppgavene spente fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

### Rapportansvarlig



Geir Gunnerud  
Uavhengig Takstingeniør  
geigunn@online.no  
917 26 489



Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 2 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### 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 straktiltak 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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en tomannsbolig oppført i 2007. Utvendige overflater og konstruksjoner er fra byggeåret. Innvendig hovedsakelig fra byggeåret, men kan være noe pusset opp. Bad og vaskerom er fra byggeåret. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter. Bygget vurderes etter NS: 3600-2018.

Boligen fremstår med enkelte avvik og vedlikeholdsmangler både utvendig og innvendig.

Det elektriske anlegget bør ha en kontroll av elektrofaglig firma for å avdekket forskriftsbrudd.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte avvik. Det meste av dette må kunne tilskrives alder på bygningsdelene og noe manglende vedlikehold.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Kjøper må være klar over at dette er en bukt bolig og kan derfor ikke sammenlignes med ny bolig.

Areal:  
Areal er oppmålt etter ny standard gjeldene fra 01.01.2024. Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak i saltakform tekket med betongtakstein. Malte vindskier og beslåtte israfter. Forenklet undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takoverflater var dekket av snø på befaringen. TG settes ut fra alder. Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renner, nedløp og beslag kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlige i takrenner er ikke

kontrollert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og forenklet undertak fra byggeåret. Det er kun lagt ut plater på deler av gulvet, noe som medfører begrenset kontrollmulighet på enkelte områder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og kodelås, malt balkongdør i tre og skyvedør i malt tre til uteplass i 1 etg.. Balkong oppført i trekonstruksjoner ligger over utebod tilknyttet boligen. Det er treverk på gulv og tett rekkverk med beslag.

Horisontale flater var dekke av snø på befaringdagen og ikke synlige.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og fliser, vegger med tapet eller malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har elementpipe og tilknyttet peisovn i stue. Sotluke i stuen og stige-trinn for feier på taket. Boligen har lakkert tretrapp. Det er montert rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommets alder, tilstand og udokumenterte løsninger tilsier at det er behov for oppgradering av badet innen rimelig tid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt i vegg i bod. Hulltaking er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger eller gulv.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badets alder og udokumenterte løsninger tilsier at det er behov for oppgradering av badet innen rimelig tid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 5 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Hulltaking er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger eller gulv.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Noen forgreninger av forniklet kobber. Stoppekran i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tavleskap med automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Fuktsikring/drenering er ukjent. Bygget ligger på drenerende masser. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Utvendig forblending med plater. Utvendige flater var dekket av snø slik at kontrollmuligheten var begrenset. Flatt og skånende terreng. Utvendige flater var dekket av snø på befaringdagen. Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om kjente feil. Det er ikke gitt noen opplysninger om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Nedgravde tanker kan medføre forurensning i grunnen. Kommunen kan gi nærmere informasjon.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens planløsning avviker fra innsendte og godkjente tegninger. I 1 etg. er det inntegnet ett soverom, men arealet brukes som stue.

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

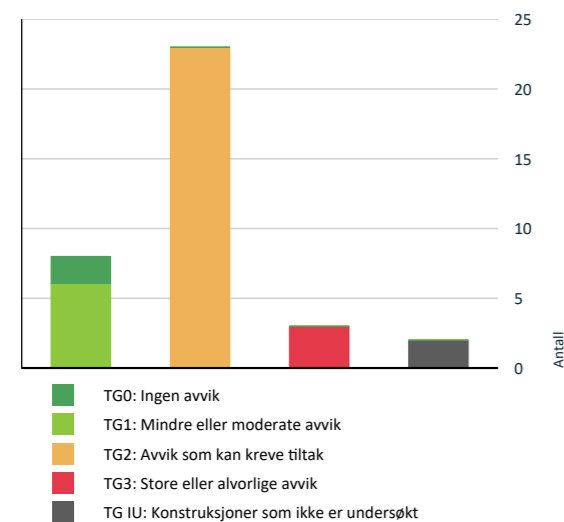
Side: 6 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

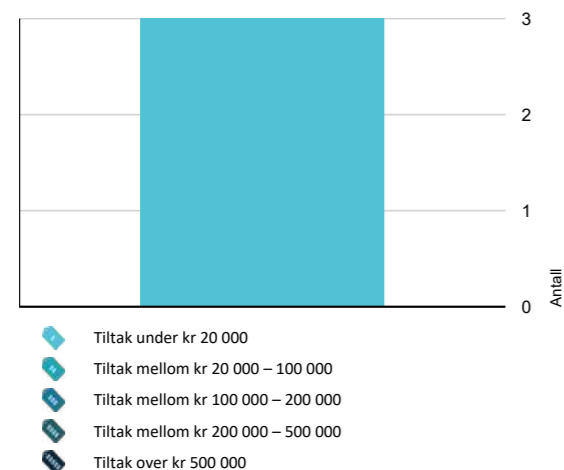
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven.

Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tynge innredninger og lagrede gjenstander. Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår.

Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringselskap før bruk.

Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Utvendig > Dører - 2

Det er avvik:

Døren er skadet og har fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

###### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er påvist skader i bod som følge av lekkasjer fra balkongen. Det er synlige fuktskjolder og råte i bærekonstruksjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

###### Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

Ytterkledningen har enkelte sprekkdannelser i det stående panelet.

Det er dårlig lufting på kledningen mot enkelte vannbrett, samt ved avslutninger ved sålebenker under vinduer og mot verandagulv.

Det er stedvis dårlig tilpasning mot enkelte vinduer. Skader i vindspærre på loft kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket flere steder. Det er foretatt fuktmåling i undertaket ved lufterør ført over tak, uten utslag for unormale verdier på befaringdagen. Området bør følges opp videre, da fukt kan trenge inn ved spesielle værforhold.

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Det er utvendige sprekkdannelser i nedkant av belistingen mot sålebank, grunnet dårlig lufting mot sålebank. Dette medfører fuktopptrekk og ytterligere sprekkdannelser.

Det er oppskraping og slitasje på enkelte innvendige vindusforinger/belisting.

Det mangler innvendig luftebeslag på vindu på vaskerom i 1. etasje.

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige sår og slitasjer er observert på hovedinngangsdøren.

Balkongdøren og skyvedøren er trekkfulle, noe som medfører økt risiko for kondens i omkringliggende områder.

**Utvendig > Overbygget inngangsparti** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert nedbøying i konstruksjonene, noe som antas å skyldes utilstrekkelig fundamentering eller dimensjonering.

Det er også observert sterk misfarging i takbord, som følge av kondens, fukt eller lekkasjer. Takteking var dekket av snø på befaringdagen, og kunne derfor ikke kontrolleres. Det samme gjelder de fleste horisontale flater, som også var utilgjengelige grunnet snødekket. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden på disse områdene, da fullstendig visuell kontroll ikke lot seg gjennomføre på befaringstidspunktet.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i gulvflis mot ytterdør i gang, samt bom/hulrom under noen fliser.

I enkelte rom er det merket og sår på vegger, samt svelling i skjøter på laminatgulv. Det mangler stedvis deler av belisting i enkelte rom.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen har noe knirk og svikt i enkelte trinn.

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er skade/hull i dør i 2. etasje.

Enkelte dører tar i karmen og bør justeres.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 7 av 25

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 8 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Det er registrert sprekke i mur samt sprekke/åpning i støpt plate mot syd. Årsaken til sprekene er ikke kjent, men det kan skyldes setninger i støpt plate eller fundament.

**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Det er påvist andre avvik:  
Det er ikke montert listverk eller tetting mot tak, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på overflater over tid. Det anbefales å etablere egnet tetting for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.

**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Misfarging i fuger.

**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av membran på vegger eller gulv, og membranens utførelse er ukjent.

**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Det er generelle brukslitasjer på sanitærutstyr og innredning som følge av alder.

**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det er avvik:  
Det er sår og merker i innredningen.  
Det mangler dekkfront/innredning på oppvaskmaskinen.  
Det er mangelfulle eller manglende håndtak på skuffer.  
Det er heng i dører.  
Blandebatteriet er løst.  
Fuktstriper på vegg i skap. Ingen målbar fukt er registrert

**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Kjøkkenventilator fungerer dårlig på grunn av tett filter.

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Det er påvist avvik i fuger.  
Misfarging i noen fuger og bruk av skruer.  
Misfarging av fliser under badekar og hakk/avskalling av flis.

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Tilstandsgraden settes også på bakgrunn av konstruksjonens alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 9 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å konstatere eller dokumentere membranløsning på gulv og vegger. Kombinert med konstruksjonens alder medfører dette økt usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand og funksjon.

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠** Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg. [Gå til side](#)
- ⚠** Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠** Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠** Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠** Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ⚠** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på brannsikring av gesimsen på loftet, noe som medfører usikkerhet om brannsikkerheten i dette området. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare forholdet.

Det er ikke foretatt radonmåling, noe som medfører usikkerhet om radonsikringen i bygget. Det anbefales at radonmåling gjennomføres for å avklare forholdet.

Det er ikke montert brannslukker og røykvarslere, noe som medfører manglende grunnleggende brannsikring i bygget. Det anbefales at påkrevd brannslukningsutstyr og røykvarslere installeres i henhold til gjeldende forskrifter.

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 10 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

Byggeår  
2007

### UTVENDIG

#### T01 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak i saltaksform tekket med betongtakstein. Malte vindskier og beslattede israfter. Forenklet undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takoverflater var dekket av snø på befaringen. TG settes ut fra alder.

Årstall: 2007



#### T01 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renner, nedløp og beslag kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlige i takrenner er ikke kontrollert.

#### T02 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterkledningen har enkelte sprekkdannelse i det stående panelet. Det er dårlig lufting på kledningen mot enkelte vannbrett, samt ved avslutninger ved sålebenker under vinduer og mot verandagulv. Det er stedvis dårlig tilpasning mot enkelte vinduer. Skader i vindspærre på loft kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

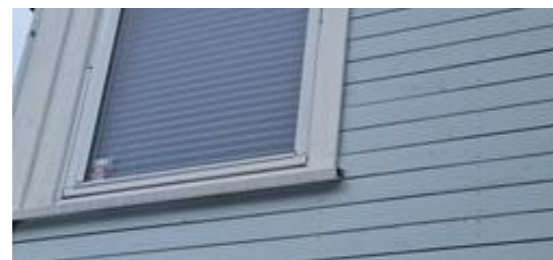
Ytterkledning har behov for vedlikehold og mulig noe utskifting av enkelte bord. Det bør utføres lokal utbedring av sprekker i det stående panelet for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av kledningen.

Luftingen bak kledningen bør forbedres, spesielt ved vannbrett, sålebenker og mot verandagulv, for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Dårlig tilpasning mot enkelte vinduer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre vanninntrengning i konstruksjonen.



Dårlig lufting/sprekkdannelse



Dårlig tilpasning mot vinduer



Skade i vindspærre

#### T02 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 11 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og forenklet undertak fra byggeåret. Det er kun lagt ut plater på deler av gulvet, noe som medfører begrenset kontrollmulighet på enkelte områder.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket flere steder. Det er foretatt fuktmåling i undertaket ved lufterør ført over tak, uten utslag for unormale verdier på befaringsdagen. Området bør følges opp videre, da fukt kan trenge inn ved spesielle værforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området med fuktskjolder bør følges opp og kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader. Årsaken til uttetheter kan være uttetheter mellom stein og bør kontrolleres når taket er snøfritt. Dersom fuktproblematikken vedvarer eller forverres, bør ytterligere undersøkelser og utbedringer vurderes for å unngå risiko for råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktmåling



Fuktskjolder

#### T02 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er utvendige sprekkdannelse i nedkant av belistingen mot sålebenk, grunnet dårlig lufting mot sålebenk. Dette medfører fuktopptrekk og ytterligere sprekkdannelse.

Det er oppskraping og slitasje på enkelte innvendige vindusfanger/belistning.

Det mangler innvendig luftebeslag på vindu på vaskerom i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utbedres utvendige sprekkdannelse i nedkant av belistingen mot sålebenk for å hindre videre fuktopptrekk og økt risiko for råteskader.

Oppskraping og slitasje på innvendige vindusfanger/belistning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Det bør monteres innvendig luftebeslag på vinduet på vaskerom i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader.



Sprekkdannelse



Manglende ventilbeslag.

#### T02 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og kodelås, malt balkongdør i tre og skyvedør i malt tre til uteplass i 1 etg..

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 12 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport

Innvendige sår og slitasjer er observert på hovedinngangsdøren. Balkongdøren og skyvedøren er trekkfulle, noe som medfører økt risiko for kondens i omkringliggende områder.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sår og slitasjer på hovedinngangsdøren for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Tiltak for å tette balkongdøren og skyvedøren bør gjennomføres for å redusere trekk og risiko for kondens, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Alle dører bør vedlikeholdes utvendig.

### TO 3 Dører - 2

Malt dør til utvendig bod under balkong.

Årstall: 2007

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er skadet og har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Døren bør skiftes for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen, samt for å sikre god funksjon og levetid. Skader og fuktskader kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner ligger over utebod tilknyttet boligen. Det er treverk på gulv og tett rekkverk med beslag.

Horisontale flater var dekke av snø på befaringdagen og ikke synlige.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er påvist skader i bod som følge av lekkasjer fra balkongen. Det er synlige fuktsporer og råte i bærekonstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak til lekkasjen.

Skader og lekkasjer må utbedres for å hindre videre fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt for å unngå redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimatet er usikkert, da dette ikke kan fastsettes før ytterligere undersøkelse er utført. Kostnadsestimatet gjelder kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt og råteskader.

### TO 2 Overbygget inngangsparti

Overbygget inngangsparti med tak tekket med papp/PVC belegget el. Terrasseplattning med utgang fra stue oppført av impregnert virke. Plattning/terrasse ved inngang oppført av impregnert virke. Fundamentert til støpte fundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedbøying i konstruksjonene, noe som antas å skyldes utilstrekkelig fundamentering eller dimensjonering.

Det er også observert sterk misfarging i takbord, som følge av kondens, fukt eller lekkasjer.

Taktekking var dekket av snø på befaringdagen, og kunne derfor ikke kontrolleres. Det samme gjelder de fleste horisontale flater, som også var utilgjengelige grunnet snødekke. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden på disse områdene, da fullstendig visuell kontroll ikke lot seg gjennomføre på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fundamentet for å rette opp skjevheten ved terrasseplattningen ved hovedinngangen, for å unngå videre setningsskader og redusert stabilitet.

Videre bør det foretas ny inspeksjon av øvrige terrasseplattninger når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte avvik og sikre at konstruksjonene er stabile og trygge.

Sterk misfarging i takbord bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, da dette kan skyldes fukt eller lekkasjer, noe som kan medføre råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 13 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

### TO 2 Overflater

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og fliser, vegger med tapet eller malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i gulvflis mot ytterdør i gang, samt bom/hulrom under noen fliser.

I enkelte rom er det merket og sår på vegger, samt svelling i skjøter på laminatgulv. Det mangler stedvis deler av belistning i enkelte rom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes behov for innvendig oppussing av overflater, inkludert utbedring eller utskifting av skadede gulvfliser, utbedring av bom/hulrom under fliser, reparasjon av merket og sår på vegger, samt utbedring av svelling i laminatgulv og komplettering av manglende belistning.

Begrenset kontrollmulighet på grunn av lagring og møblering kan medføre at ytterligere skader ikke er avdekket. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert levetid og forringet estetisk og teknisk standard på overflatene.

### TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og tilknyttet peisovn i stue. Sotluke i stuen og stigetrinn for feier på taket.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sprekker i ildfast stein bør utbedres for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre brannfare.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødesmitte til gulvet.

### TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Det er montert rekkverk og håndløper.

Årstall: 2007

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe knirk og svikt i enkelte trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av knirk og svikt i trinnene for å sikre trygg bruk av trappen og redusere risiko for skader.

### TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er skade/hull i dør i 2. etasje.

Enkelte dører tar i karmen og bør justeres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør med skade/hull i 2. etasje bør utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon og estetikk.

Dører som tar i karmen bør justeres for å hindre økt slitasje og risiko for skader på dør eller karm.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommets alder, tilstand og udokumenterte løsninger tilsier at det er behov for oppgradering av badet innen rimelig tid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

Årstall: 2007

### 1 ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert listverk eller tetting mot tak, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på overflater over tid. Det anbefales å etablere egnet tetting for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 14 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

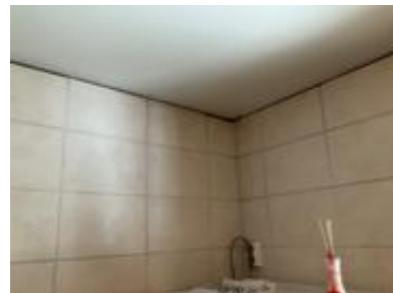
G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



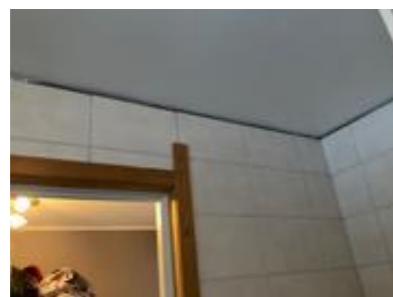
## Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres egnet tetting eller listverk mot taket for å hindre fuktinntrengning og beskytte overflatene mot skader over tid. Manglende tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Utett mot tak



Vindu i våtsone.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
  - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Misfarging i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Tett skinne ved sluk



Lite fall på gulv.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av membran på vegger eller gulv, og membranens utførelse er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 15 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran på vegger og gulv.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranen kan være mangelfull eller feilaktig utført, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er generelle brukslitasjer på sanitærutstyr og innredning som følge av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av sanitærutstyr og innredning for å forhindre funksjonssvikt og videre slitasje, da økt brukslitasje kan medføre lekkasjer eller andre skader over tid.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt i vegg i bod. Hulltaking er en stikkkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger eller gulv.



### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badets alder og udokumenterte løsninger tilsier at det er behov for oppgradering av badet innen rimelig tid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

Årstall: 2007

### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i noen fuger og bruk av skruer.

Misfarging av fliser under badekar og hakk/avskalling av flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Misfargede fuger bør utbedres, og skruer bør fjernes eller erstattes med egnede materialer for våtrom.

Tiltak bør iverksettes for å beskytte vindu/dør mot fukt, da bruk av uegnede materialer i våtsone kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling.

Manglende utbedring kan redusere levetiden på konstruksjonen og medføre økte vedlikeholdskostnader.

### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 16 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden settes også på bakgrunn av konstruksjonens alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Manglende fall kan medføre risiko for vannansamling på gulvet og økt fare for fuktskader i konstruksjonen, spesielt siden gulvet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

### 2 ETASJE > BAD

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å konstatere eller dokumentere membranløsning på gulv og vegger. Kombinert med konstruksjonens alder medfører dette økt usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til tettesjiktet.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostbare utbedringer.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skader på innredning bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre videre forringelse.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Motorenheten på det mekaniske avtrekksanlegget må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, dårlig inn klima og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Hulltagning er en stikk kontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger eller gulv.



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegråd.
- Det er avvik:

Det er sår og merker i innredningen.

Det mangler dekkfront/innredning på oppvaskmaskinen.

Det er mangelfulle eller manglende håndtak på skuffer.

Det er heng i dører.

Blandebatteriet er løst.

Fuktstriper på vegg i skap. Ingen målbar fukt er registrert

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Påviste skader og mangler bør utbedres for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse av kjøkkeninnredningen.

Løse håndtak og hengsler bør festes eller byttes, og manglende dekkfront på oppvaskmaskinen bør monteres for å opprettholde estetikk og brukervennlighet.

Løst blandebatteri må festes for å unngå lekkasjer og ytterligere skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator fungerer dårlig på grunn av tett filter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filteret bør renses eller byttes for å sikre at kjøkkenventilatoren fungerer som den skal.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer i boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Noen forgreninger av forniklet kobber. Stoppekran i rørskap.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av de ulike vannledningene. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil ved arbeid på anlegget, og fare for at lekkasjer eller andre problemer ikke oppdages eller utbedres raskt nok.



#### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og tilfredsstillende luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inn klima, økt luftfuktighet og risiko for kondens, muggsopp og råteskader på bygningskonstruksjoner.

#### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre fare for skade på både anlegg og bygning.

### Elektrisk anlegg

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

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

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

Tavleskap med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring i sikringskapet.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ikke fremlagt**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el-anlegget. Det er løs ledning i bod. Det anbefales derfor utført en kontroll av kvalifisert elektrofaglig firma på anlegget før salg.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring/drenering er ukjent. Bygget ligger på drenerende masser. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

### 2 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Utvendig forblending med plater. Utvendige flater var dekket av snø slik at kontrollmuligheten var begrenset.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i mur samt sprekk/åpning i støpt plate mot syd. Årsaken til sprekken er ikke kjent, men det kan skyldes setninger i støpt plate eller fundament.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i mur og åpning i støpt plate bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, frostskafer og redusert levetid på grunnmuren. Videre undersøkelse kan vurderes.

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Sprekk

### 1 TG 1 Terrengforhold

Flatt og skånende terreng. Utvendige flater var dekket av snø på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for vanninntrenging eller fuktproblemer mot bygningen.

### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om kjente feil.

Årstall: 2007

### 1 TG 1 Oljetank

Det er ikke gitt noen opplysninger om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Nedgravde tanker kan medføre forurensning i grunnen. Kommunen kan gi nærmere informasjon.

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et 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**

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 21 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	63	5		68	16
2 Etasje	63			63	5
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>5</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, vaskerom, stue/kjøkken, bod	Bod 2	
2 Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

### Kommentar

Terrasseplattning ved utvendig bod er ikke medtatt i arealet på TBA grunnet snødekkede flater. Alle arealer må regnes som ca. mål og er oppmålt på stedet. Arealet oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og på grunn av avrundingsregler kan avvik på opptil +/-2% forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligens planløsning avviker fra innsendte og godkjente tegninger. I 1 etg. er det inntegnet ett soverom, men arealet brukes som stue.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 22 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør leietager

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	354	35		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Sørby Allé 8 A

**Hjemmelshaver**  
Bratvold Bente

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 23 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 bruker av 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 fem 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 tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av 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 tilbehør.

- 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.

Oppdragsnr.: 20312-1699

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 24 av 25

Sørby Allé 8 A, 3178 VÅLE  
Gnr 354 - Bnr 35  
3905 TØNSBERG

G Takst AS  
Postboks 1290, Trudvang  
3105 TØNSBERG



## 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 søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/DL1796>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING



## Egenerklæring

Sørby Allé 8A, 3178 VÅLE

03 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørby Allé 8A	Sørby Allé 8A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

januar 2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
til 2010

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Bratvold, Bente

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skade på terrasse har lekket inn

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Rør**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Takrenne på terrasse med skade

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

ble kondens pga manglende isolasjon i et av soverommene oppe

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89943772



## Egenerklærings skjema


Name **Bratvold, Bente** Date **2026-02-03**

Identification


 **bankID** Bratvold, Bente




## Energiattest




Adresse <b>Sørby Allé 8A, 3178 VÅLE</b>	
Dato for energimerking <b>04.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-307348</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>24383202</b>
Gårdsnummer <b>354</b>	Bruksnummer <b>35</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>




 **Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

 **Boliginformasjon**

Byggeår <b>2007</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>131,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>126,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

 **Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**143,31 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>145,62 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>18 348 kWh</b>
--	---



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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

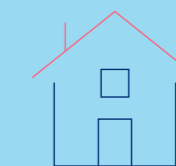
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Sørby Allé 8A, 3178 VÅLE. Gnr. 354, bnr. 35, i Tønsberg kommune, oppdragsnr.: 1600260059  
Mægler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, e-post: lie@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Stein Erik Lie**  
Eiendomsmegler MNEF  
918 73 287  
lie@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lie@proaktiv.no