EIENDOM
2005

JØRGEN MOES VEI 13 - TØNSBERG

Jørgen Moes vei 13, 3122 Tønsberg | Prisantydning: kr 4 575 000,- + omk. | Primærrom: 120 kvm | BRA: 129 kvm | Eiendomstype: Tomannsbolig

VELKOMMEN TIL JØRGEN MOES VEI 13

KORT OM EIENDOMMEN

Lekkert oppusset & svært flott bolig m/3 sov - Dobbelgarasje - Hage med frukttrær - Trygg gangavst. til alt på Eik!

Oppdragsnummer	2220336
	Gnr.: 82, Bnr.: 253, Snr.: 1 i Tønsberg kommune.
	Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Jørgen Moes vei 13, 3122 Tønsberg
Prisantydning	4 575 000,-
Omkostninger	127 712,-
Totalpris inkl. omk.	4 702 712,-
P-rom/BRA	120 kvm/129 kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	936
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1954
Eierform	Eierseksjon

13

MEGLERS VURDERING

Velkommen til Jørgen Moes vei 13 - en svært flott oppusset og praktisk bolig over 3 plan, sentralt og fint beliggende på Søndre Eik.

Eiendommen har gangavstand til alt du trenger på Eik!

Kort fortalt:
- Nydelig hage med fruktrær og hekk/gjerde med port
- Stor, solrik terrasse på 19 kvm fra 2015.
- Dobbelgarasje fra 2015 med opplegg til elbillader og løftebukk (!). Delvis mønehøyde innvendig.
- Lekkert oppusset hovedetasje, hvor kjøkkeninnredning og overflater er fra 2019 og overflater i stue fra 2021. Vegger ble også isolert samtidig.
- De fleste vinduene er skiftet i 2019-2021, samt terrassedør fra 2021.
- Oppusset bad med nytt inventar og overflater i 2020
- 3 flotte soverom med god plass til skap m.m.
- Kjellerstue med rømningsvindu
- Vaskerom og bod i kjeller
- Ypperlig familiebolig!
m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

Together
is our
favorite
place
to be

Ole Lukk
Atlas of Anatomy

Du
Jeg

SERENDIPITY
SERENDIPITY

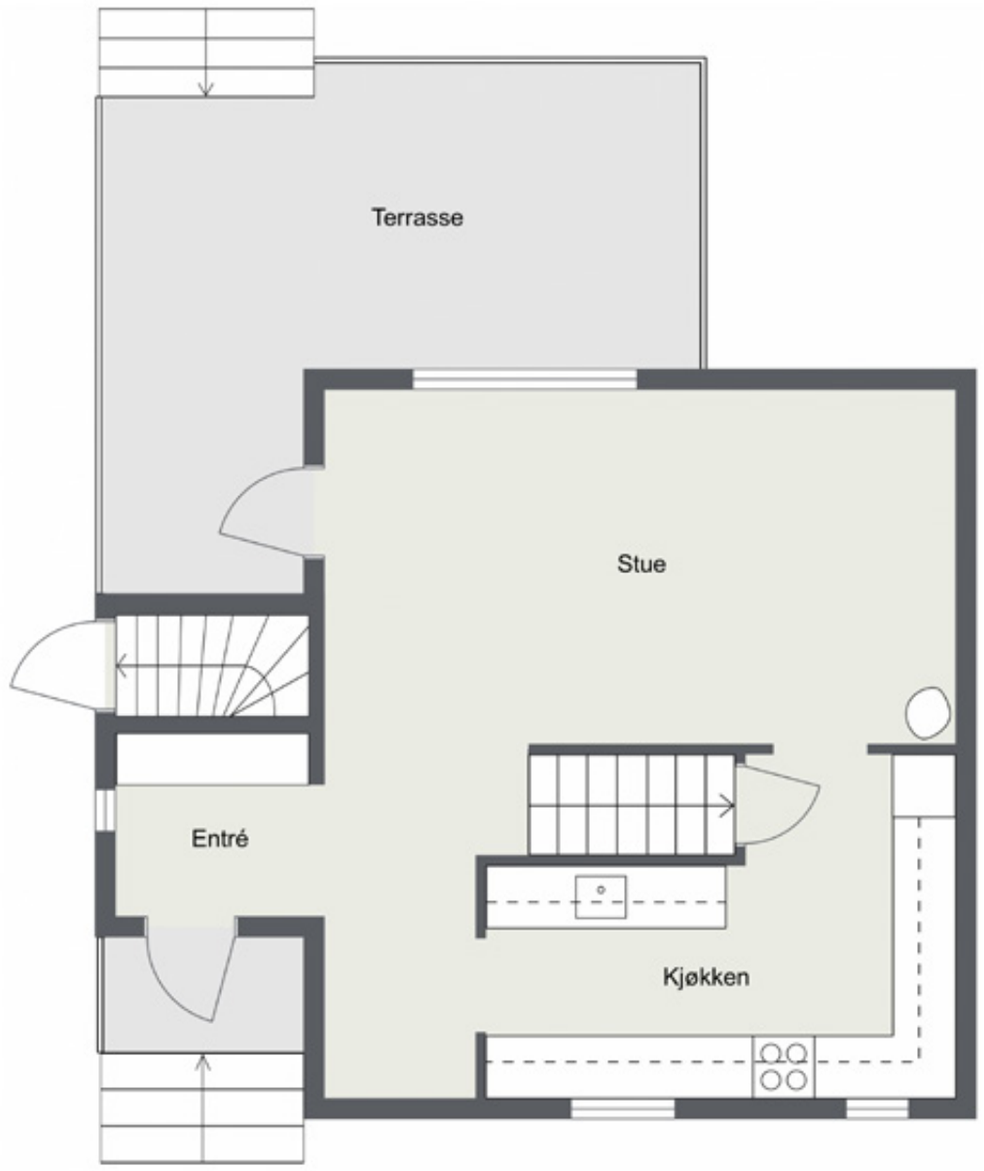
Sun
AJAX

Vanish
Milo
Comfort
Softlan
Comfort
Vaskepulver
Vaskepulver
AEG
AEG

4000KG

PLANTEGNING

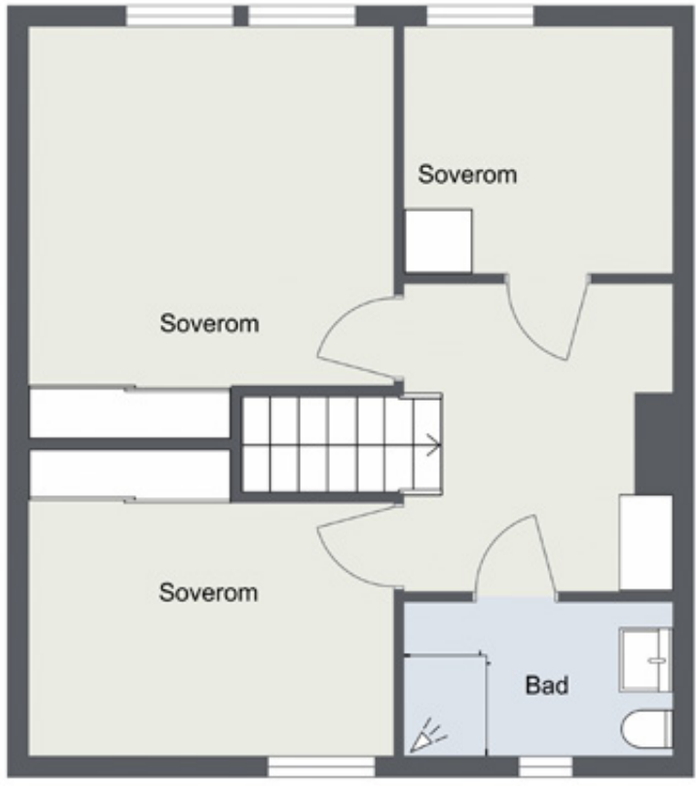
1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

PLANTEGNING

Kjeller

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

Kjeller

1. Etasje

2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

OPPDRAGSNUMMER
2220336

TYPE BOLIG
Tomannsbolig, eierseksjon

EIER
Martin Hovde Heggestad

ADRESSE
Jørgen Moes vei 13
3122 Tønsberg

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Tomannsbolig Eierseksjon, oppført i 1954. Dobbelgarasje oppført i 2015.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av sementblokker. Fasader er kledd med liggende trepanel og taket er tekket med
dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer i tre med 2-lags glass.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNHOLD
1.etg.: entré/gang med skap og trapp opp, kjøkken med innredning, stue med utgang til terrasse og hage.
2.etg.: soveromsgang, 3 soverom, bad med dusjkabinett, servantinnredning og wc.
U.etg.: kjellerstue, vaskerom, bod.
Loft for lagring.

Garasje;
Stort åpen rom med delvis uhindret mønehøyde innvendig.
Sportsbod i bakkant.

ANTALL ROM
Soverom: 3, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 120 kvm, Bruksareal: 129 kvm

1.Etasje: 44 / 44 kvm p-rom/BRA.
2.Etasje: 41 / 41 kvm p-rom/BRA
U.Etasje: 35 / 44 kvm p-rom/BRA

Garasje på 44 kvm BRA.

Terrasse på 19 kvm.

MØBLERING / UTSTYR
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Lysekrone i trappeoppgang, samt elbillader i garasje og utvendig montert vannslange og søplestativ i kjeller medfølger ikke i handelen. Georginer i blomsterbed medfølger ikke i handelen.

STANDARD
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med gjennomgående normalt god standard.
Utvendig godt vedlikeholdt fasade med liggende kledning, senest malt for få år siden. Taktekking skiftet i 1997. Flere vinduer, herunder alle i hovedetasjen og kjelleren er nye. Ny terrassedør.
Innvendig ble stue og kjøkken nærmest totalrenovert i 2019/ 2021 med nye overflater, røropplegg til kjøkkenet og elanlegg. Det er også lagt klart rør-i-rør til badet i 2.etg via kjøkkenet i 1.etg.
Moderne og svært romslig kjøkkeninnredning fra IKEA med store benkeflater. Her er det god plass til baking og matlaging!
Hyggelig, lys og pen stue med peisovn og utgang til terrassen.
I 2.etasje er det 3 romslige soverom, alle med moderne og fine overflater. Badet fikk en oppgradering med nytt inventar, baderomsplater og flislagt gulv i 2020.
I kjelleren er det lagt vegg-til-vegg teppe på gulvene (foruten kjellerstue som har fliser og varmekabler), samt malt opp innvendige murvegger i bod og vaskerom. Praktisk innredning på vaskerommet gjør klesvasken enkel!
I kjellerstua er det meget god plass, samt rømningsvindu. Dagens kjellerstue er opprinnelige byggemeldt som "disponibelt" og bodareal, men det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet. Det er imidlertid montert et vindu som tilfredsstiller krav til rømning i kjellerstuen.

Overflater innvendig oppsummert:
Gulv: Laminat og parkett. Fliser og teppe i kjeller.
Vegger: Panelplater, malte plater og tapet.
Tak: Malte plater, himlingsplater og panel.

Den frittliggende garasjen er romslig, og har egen sidedør for enkel adkomst. Her er det eget sikringsskap, samt lagt opp til lader.
Tidligere eier har montert løftebukk - meget praktisk for vedlikehold og mekking av bil.
God lagring på hems, samt i sportsbod i bakkant.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):
Vannrør i kobber og noe plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i 2. etasje.
Hovedsakelig mekanisk avtrekk på vaskerom og bad, samt veggmontert ventilator med avtrekk ut på kjøkkenet.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT
En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.
Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 1 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 18 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 8 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 7 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se

mer info nedenfor.
- 3 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/ slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:
Påvist ett kledningsbord med råte ved terrassedøren, de eldste vinduene har dårligere isolasjonsevne og slitasje, manglende håndløper på innvendig trapp, for liten høydeforskjell fra topp slukrist til topp dørterskel (15 mm mot krav 25mm) på badet, avvik i fallforhold til sluk på vaskerom, mer enn halvparten av forventet levetid på drenering - med det registeres forholdsmessig tørr kjeller, enkelte mindre sprekker og løs puss/maling på innvendi grunnmur.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd):
Manglende rekkverk på utv. trapp, samt bom/sprukket flis, noe skjevheter i gangen i 2.etg, ikke membran/tettesjikt ved på vaskerom (kun murte overflater).

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

OPPVARMING
Det er montert en flott peisovn i stua (pipa er rehabilitert med innvendig stålrør i 2015 iflg
tidligere salgsoppgave), samt luft-til-luft varmepumpe (2018). Varmekabler på badet i 2.etg og i kjellerstua. Panelovner på vegg i 2 soverom og på vaskerommet.

PARKERING
Svært gode parkeringsforhold i egen, romslig garasje med fin plass til 2 biler. Det er opplegg for elbillader i garasjen. Løftebukk for praktisk vedlikehold av egen bil!

AREAL OG EIERFORM
Areal: 936 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Svært pertentlig og flott oppaberidet hagetomt med asfaltert gårdsplass/innkjørsel og parkering foran garasjen. Port/ gjerde inn til hagen, samt tujahekk mot gatene for øvrig. Meget solrik og svært barnevennlig hage! Her er det god boltreplass for både store og små.
Romslig terrasse med god oversikt over hagen. 2 stk epletrær.

TILLIGGENDE FASILITETER
Innlagt fiber

VEI, VANN OG AVLØP
Tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal gate.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger i uregulert område, avsatt til boligområde nåværende.
Det er igangsatt planleggingsarbeid for utbygging av Velleskogen, i enden av Peer Gynts vei som går forbi på eiendommens sydside. 3803 20170163 Velleskogen.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest datert 08.02.1954. Det foreligger også ferdigattest for bygging av garasje datert 05.06.2015. Byggemeldte tegninger på både hele tommansboligen (med og uten tilbygg hos nabo) samt tegninger på ny garasje, foreligger.

Kopi av dette kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

BEREGNET TOTALKOSTNAD
4 575 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
114 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 575 000,-))
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
---
127 712,- (Omkostninger totalt)
---
4 702 712,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TILSTANDSRAPPORT
Utført av : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK
Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 15 207 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 12 242 pr. år
Inkl. vann, avløp, felles renovasjon og feiing/tilsyn.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 839 927,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 3 023 736,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

1952/294-1/91BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
25.01.1952
OVERFØRT FRA: 3803-82/253
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/9163-3/91BEST OM GARASJE/PARKERING
14.06.1989
Garasjen tilhører snr. 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1575707-1/200OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00

1989/9163-2/91SEKSJONERING
14.06.1989
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 90/180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Meglers vederlag er avtalt til 0,9 % av salgssummen (kr 41.175,-)
Tilrettelegging kr. 13.695,-
Innestående-fakturavederlag (Kr.2 950)
Markedspakke (Kr.16 500)
Oppgjør og tinglysning (Kr.5 950)
Pantattest selger (Kr.387)

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte

.En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

JØRGEN MOES VEI 13

Nabolaget Eik søndre - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Greveskogen Linje N02, 113A, 113B	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	5 min 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

SKOLER

Granly barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 240 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Eik skole (1-7 kl.) 365 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 430 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Tønsberg (8-10 kl.)	14 min
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 270 elever, 10 klasser	5 min 2.3 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	6 min 0.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tønsberg Elektriske AS	21 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

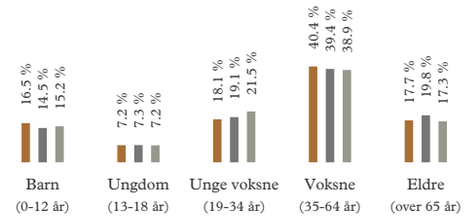
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eik søndre	871	407
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 60 barn, 4 avdelinger	15 min 1.3 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 96 barn, 6 avdelinger	21 min 1.8 km
Trudvanglia barnehage (0-6 år) 72 barn, 4 avdelinger	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Eik Post i butikk, søndagsåpent	7 min 0.5 km
Meny Eiktoppen	10 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

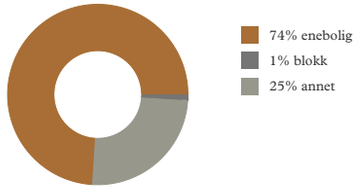
STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

SPORT

Eik - gressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Greveskogen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 0.6 km
Family Sports Club Tønsberg	11 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

BOLIGMASSE



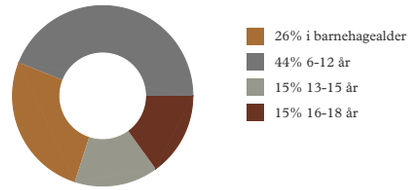
«Hyggelige naboer, godt samhold, nært natur og nært kommunikasjonsmidler, butikker, skoler og sykehus»

Sitat fra en lokalkjent

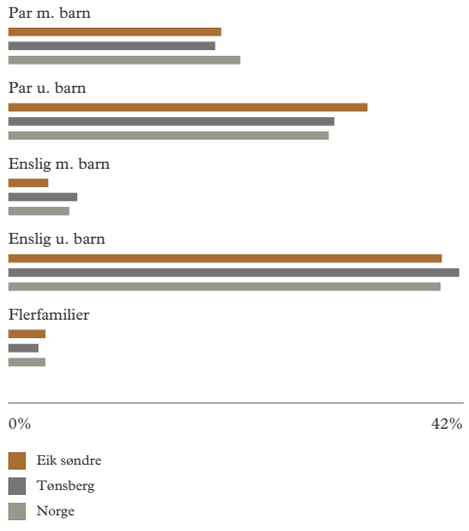
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	6 min
Apotek 1 Eik	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



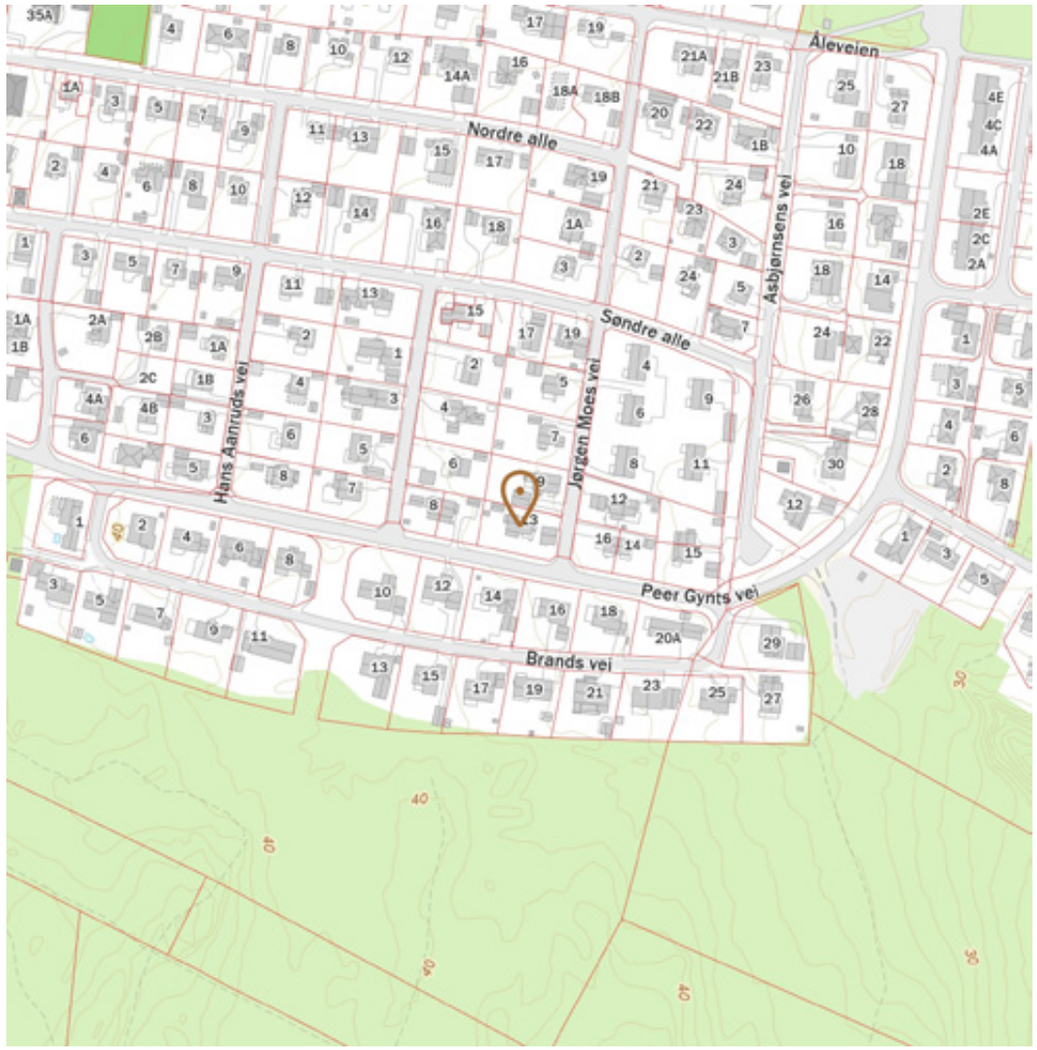
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2220336

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Hovde Heggestad	Maryon Elena Hovde Heggestad

Gateadresse

Jørgen Moes vei 13

Poststed	Postnr
Tønsberg	3122

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2220336

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har ikke revet noe, har kun satt opp baderomsplater utenpå eksisterende vegger og fliset oppå eksisterende belegg. Membran er ikke rørt eller forandret på. Baderomsplater og flislegging er gjort på egeninnsats. Tilkobling toalett, dusj og servant er gjort av godkjent rørlegger.

Arbeid utført av: Svenn-Maskin og Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har forekommet sjeldne ganger at vannet renner dårlig ut av sluket på badet. Dette merkes spesielt ved dusjing. Da renner ikke vannet fort nok unna og det blir litt vannavsamling på gulv. Men dette har blitt jevnt vedlikeholdt med Mudin.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørlegger har koblet vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Samt trukket nye vannrør fra kjeller til kjøkken. Montert Waterguard. Rørlegger har koblet alt på bad, som nevnt tidligere. Det er lagt opp rør for nytt sluk i tak på kjøkken dersom man ønsker å flytte veggen på badet. Rørlegger har også lagt klart nye avløpsrør og trekkerør til vann gjennom vegg på kjøkken for fremtidig oppussing av bad.

Arbeid utført av: Svenn-Maskin og Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om at det var pipebrann i 2014/2015 og det ble i den forbindelse montert ny innvendig stålforing i pipeløp i 2015/2016. Ved inspeksjon i 2022 var stålrøret ikke sammenhengende ca. 1 meter under inspeksjonsluke på loft. Dette ble utbedret av Peismakeren AS umiddelbart. Er antydning til sprekk i ildplater i ildsted. Anbefales ildmørtel for å forlenge levetiden på den aktuelle platen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stedvis skjevt gulv, noe sprekker/slipp i murpuss i grunnmur.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er noe svartsopp på loft, iflg. takstmann. Dette var tørt på befaringstidspunkt. Et kledningsbord med råte ved terrassedør. Noe edderkopper i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett noe sølvkre, usikker på type. Sett kun enkelte for en stund siden på badet.

Document reference: 2220336

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt elektroarbeid er gjort på dugnad av faglært tidligere elektriker. Alt elektroarbeid er kontrollert og godkjent av godkjent elektroviksomhet med tilhørende sluttkontroll og samsvarserklæring. Installasjon av elbillader er gjort i sin helhet av PEC elektro. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: PEC AS og Thorstensens Eftf. AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll er gjort i stue og kjøkken samt ved elbillader.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er i dag elbillader i garasjen, men denne medfølger ikke i salget. Sikring og overspenningsvern vil medfølge boligen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Generell oppussing i stue, bad, bod og kjøkken er stort sett gjort på egeninnsats. Tømrerfirma bygde opp vegger og tak på kjøkken, byttet vinduer på kjøkken, vinduer i kjeller og kjellerdør.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om at taktekkingen inkl. takrenner og beslag er omlagt/skiftet i 1997. Nåværende eier har montert snøfanger over garasje i 2019.

Arbeid utført av: Ukjent, dette var gjort når forrige eier bodde her.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nåværende kjellerstue har benevnelsen disponibelt/vedbod på byggetegninger. Men det er satt inn et større rømningsvindu i kjellerstue av forrige eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et forslag om adkomstvei til nytt boligfelt (Velleskogen) i Peer Gynts vei, men dette er ikke vedtatt og det er sterke meninger mot dette. Evt. konsekvens sies, av velformann i nabolaget, å være 0,5 meter bredere vei på hver side og evt. noe kryssutbedring.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2220336

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Løftebukk i garasje har ikke hatt årlig service og kontroll.

Document reference: 2220336

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2220336

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Hovde Heggestad	987f910a52908c3d5f4fc8dc61177766d78acc7d	02.08.2022 10:36:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Document reference: 2220336

Tilstandsrapport

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

Gnr. 82, Bnr. 253, Snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 129 m², Garasje 44 m²

Befaringsdato: 13.07.2022 **Rapportdato:** 03.08.2022 **Oppdragsnr:** 20315-1167 **Referansenummer:** PD1519

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert takstmann:** Marius Vedvik

Gyldig rapport
03.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

Marius Vedvik

03.08.2022 | STOKKE

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
948 60 545

Rapportansvarlig
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med tilhørende garasje. Det er pusset opp kjøkken og bad i senere år, samt at en del overflater er skiftet. Taket ble lagt om i 1997. Garasjen er oppført i 2015.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

Gå til side

UTVENDIG

Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av sementblokker. Fasader er kledd med liggende trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer i tre med 2-lags glass.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Laminat og parkett. Fliser og teppe i kjeller.
Vegger: Panelplater, malte plater og tapet.
Tak: Malte plater, himlingsplater og panel.

Gå til side

VÅTROM

Badet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Det er baderomsplater på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk under baderomsinnredning som er koblet til skjult rør fra kabinett. Vinylbelegg under fliser som tettesjikt er synlig i sluket. Mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har innredning med laminat-benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Malt murpuss på vegger og tak. Betonggulv med teppe. Rommet har plastsuk under teppe. Mekanisk avtrekk.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med høyglans fronter og benkeplate av laminat. Det er laminatplate på vegg bak servant og platetopp. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og noe plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje

OPPVARMING: Luft-/luft varmepumpe, peisovn, varmekabler på bad og kjellerstue, panelovner i 2 soverom og vaskerom.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Tomannsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	41	41	0
1. etasje	44	44	0
Kjeller	44	35	9
Sum	**129**	**120**	**9**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	44	0	44
Sum	**44**	**0**	**44**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mot "matbod" på byggemeldte tegninger er fjernet, men arealet av dette (3m2) er målt som s-rom pga. dagens bruk. Dagens kjellerstue er byggemeldt som "disponibelt" og bodareal, men det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet. Det er imidlertid montert et vindu som tilfredsstiller krav til rømning i kjellerstuen. Takhøyde i kjeller er målt til 195-200 cm. Utifra tegningene kan det også se ut som kjellernedgangen er overbygget i ettertid uten søknad til kommunen. Vaskerom er iflg. tegning definert som fellesareal (11m2), men arealet er medtatt i boligens BRA pga. dagens bruk.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

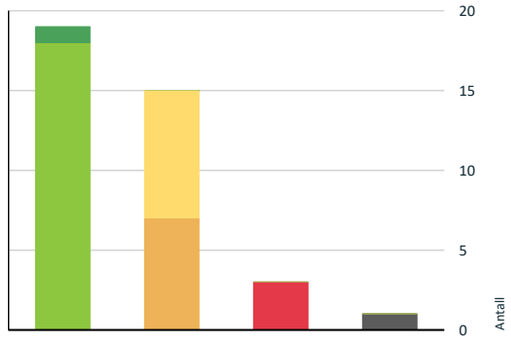
Satt opp vegger under overbygg mot syd, for etablering av bod.

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

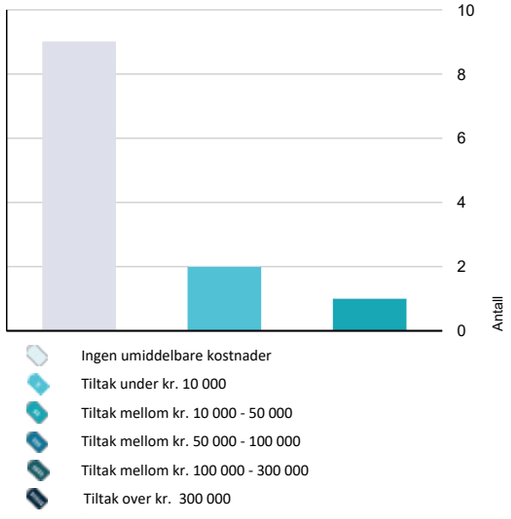
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl.annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Eventuelle tillegsbygninger er ikke vurdert utover en forenklet helhetsvurdering. Utvendig er bygningen kun vurder på den siden som naturlig tilfaller denne seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert rekkverk.

TG3 gjelder manglende rekkverk, og er dette som er kostnadsestimert.

Videre er det påvist bom, avskallinger og en sprukket flis.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gangen i 2. etasje har skjevheter med høydeforskjell på 25mm over 2 meter og 30mm innenfor hele rommet, og er dette som utgjør TG3 ihht gjeldende standard. Ellers er det noen mindre skjevheter på 10-20mm innenfor et rom. Kostndadsestimatet gjelder kun oppretting gangen i 2. etasje.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er lagt teppe på gulv som hindrer muligheten til å inspisere sluk. Badet har ingen form for membran/tettesjikt. Det er imidlertid overflater som tåler det fuktbelastning som er i et vaskerom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påvist ett kledningsbord ved terrassedøren med råte.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

De eldste vinduene har påregnelig elde/slitasje, og dårligere isolasjonsevne enn de nye. De nyere vinduene har utvendig belistning og beslag av eldre dato.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i trapperekkverk gjelder nederste del av kjellertrappen.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

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

Gulvet er tilnærmet flatt, og oppkant ved dørterskel er 15mm.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist enkelte mindre sprekker og løs puss/maling.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Påvist svertesopp på innside av rupanel, men dette var tørt på befaringsdagen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Laveste del av rekkverket er 86cm mot kravet på minst 90cm. Trapp ned til terreng har ikke rekkverk.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert noe mindre utslag med fuktindikator, samt noe saltutslag. I bod m/trapp er det påvist noe svertesopp på mur. Det er forøvrig ikke registrert noen ytterligere skader, og kjelleren virker forholdsmessig tørr. Med dagens tilstand hvor kjellervegger er åpne, vil det være enkelt å følge med på evt. endringer.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Med dagens bruk av dusjkabinett er vinduet ikke utsatt for direkte fuktbelastning.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Gjelder støpejernsrør.

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Taket er tekket med betongtakstein.

Alder: 1997 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon TG 2

Vegger i trekonstruksjon med ytterkledning av liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påvist ett kledningsbord ved terrassedøren med råte.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med taktro av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist svertesopp på innside av rupanel, men dette var tørt på befaringsdagen.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ett kjellervindu i PVC vinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er er skiftet i 2019-2021, med unntak av 2 stk i 2. etasje fra 1982 og ett i 1. etasje fra 1997. Rømnings vindu i kjeller er fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene har påregnelig elde/slitasje, og dårligere isolasjonsevne enn de nye. De nyere vinduene har utvendig belistning og beslag av eldre dato.

Tiltak
• Tiltak:

Utvendig belistning/vannbrett bør skiftes.

Dører TG 1

Inngangsdør i tre med 2-lags glass antatt skiftet mellom 2012-2016 iflg tidligere salgsoppgave.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2021.
Kjellerytterdør i tre fra 2019 og dør mellom bod og gang fra 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Terrasse på 19m2 oppført i trekonstruksjon over støpte pilarer.

Alder: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Laveste del av rekkverket er 86cm mot kravet på minst 90cm. Trapp ned til terreng har ikke rekkverk.

Tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må høyde på rekkverk økes, og etablere rekkverk på trapp. Forholdende tilsier imidlertid at det er et umiddelbart behov for dette.

Utvendige trapper TG 3

Betongtrapp med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

TG3 gjelder manglende rekkverk, og er dette som er kostnadsestimert.

Videre er det påvist bom, avskallinger og en sprukket flis.

Tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fliser må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater
TG 1

Gulv: Laminat og parkett. Fliser og teppe i kjeller.
Vegger: Panelplater, malte plater og tapet.
Tak: Malte plater, himlingsplater og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 3

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gangen i 2. etasje har skjevheter med høydeforskjell på 25mm over 2 meter og 30mm innenfor hele rommet, og er dette som utgjør TG3 ihht gjeldende standard. Ellers er det noen mindre skjevheter på 10-20mm innenfor et rom. Kostndadsestimatet gjelder kun oppretting gangen i 2. etasje.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted
TG 1

Pusset teglsteinspipe med lukket peisovn i stuen. Feieluke på loft og sotluke i kjeller. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør i 2015 iflg tidligere salgsoppgave.

Rom Under Terreng
TG 2

Kjeller med åpne murvegger. Gulv har fliser og teppe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert noe mindre utslag med fuktindikator, samt noe saltutslag. I bod m/trapp er det påvist noe svertesopp på mur. Det er forøvrig ikke registrert noen ytterligere skader, og kjelleren virker forholdsmessig tørr. Med dagens tilstand hvor kjellervegger er åpne, vil det være enkelt å følge med på evt. endringer.

Tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper
TG 2

Trapper av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i trapperekkverk gjelder nederste del av kjellertrappen.

Tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører
TG 1

Innvendige dører med profilet overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2020 med nye overflater og innredning. Bakenforliggende rør og membran er fra 1998.

Alder: 1998 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling
TG 2

Det er baderomsplater på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Med dagens bruk av dusjkabinett er vinduet ikke utsatt for direkte fuktbelastning.

Tiltak
• Andre tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på overflater og vil fungerer videre.

Overflater Gulv
TG 2

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt, og oppkant ved dørterskel er 15mm.

Tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

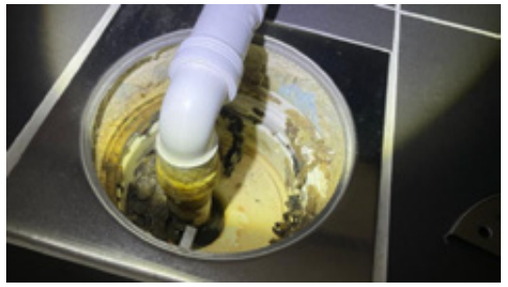
Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Det er plastsluk under baderomsinnredning som er koblet til skjult rør fra kabinett. Vinylbelegg under fliser som tettesjikt er synlig i sluket.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Badet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett.

Ventilasjon
TG 1

Mekanisk avtrekk.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i utgangspunktet av eldre dato men ble overflateoppusset i 2020, og det ble montert nytt plastsluk i 2005 iflg eier.

Overflater vegger og himling
TG 1

Malt murpuss på vegger og tak.

Overflater Gulv
TG 2

Betonggulv med teppe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Rommet har plastsuk under teppe.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er lagt teppe på gulv som hindrer muligheten til å inspisere sluk. Badet har ingen form for membran/tettesjikt. Det er imidlertid overflater som tåler det fuktbelastning som er i et vaskerom.

Tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Innredning med laminat-benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon
TG 1

Mekanisk avtrekk.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med høyglans fronter og benkeplate av laminat. Det er laminatplate på vegg bak servant og platetopp. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Alder: 2019 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør i kobber og noe plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Gjelder støpejernsrør.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Luft-/luft varmepumpe i stuen.

Alder: 2018 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Alder: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2021 Oppussing av stuen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig grunnmursplast, og derfor antas det å være drenering fra byggeår etter datidens standard.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av pussede sementblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist enkelte mindre sprekker og løs puss/maling.

Tiltak

• Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med støpt plate på mark, vegger over mur er av trekonstruksjon og fasader kledd med trepanel. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. 2 stk leddporter i aluminium med elektrisk åpner.

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. etasje	41	41	0	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad	
1. etasje	44	44	0	Stue , Kjøkken , Entré	
Kjeller	44	35	9	Kjellerstue , Vaskerom , Gang m/trapp	Bod m/trapp, Bod areal i trappegang
Sum	129	120	9		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mot "matbod" på byggemeldte tegninger er fjernet, men arealet av dette (3m2) er målt som s-rom pga. dagens bruk. Dagens kjellerstue er byggemeldt som "disponibelt" og bodareal, men det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet. Det er imidlertid montert et vindu som tilfredsstiller krav til rømning i kjellerstuen. Takhøyde i kjeller er målt til 195-200 cm. Utifra tegningene kan det også se ut som kjellernedgangen er overbygget i ettertid uten søknad til kommunen. Vaskerom er iflg. tegning definert som fellesareal (11m2), men arealet er medtatt i boligens BRA pga. dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☑ Ja	☐ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	44	0	44		Garasje , Bod
Sum	44	0	44		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Satt opp vegger under overbygg mot syd, for etablering av bod.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
13.7.2022	Marius Vedvik	Takstmann
	Martin Hovde Heggestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	82	253		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jørgen Moes vei 13

Hjemmelshaver
Heggestad Martin Hovde

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2018

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Jørgen Moes vei 13 , 3122 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 253
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• 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 hammerelektrode og pigger).

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

• Normal slitasjegrad: Forventet 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PD1519

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Avskrift av dagbok nr. 294 25 JAN 1952
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

Stpl. kr. 110,- 25/1-1952.
og sorensk.

S K J Ö T E .

Undertegnede A/S LOFSEIK skjöter og overdrar herved til Erling Grorud, f. 2/6 1898, Knut D. Christiansen, f. 3/7 1904 og Arne Hillestad, f. 6/9 1916 byggetomtene

Gate C. nr. 8 (gnr. 82 bnr. 251) av sk. mk. 0.05
Gate D. nr. 4 (gnr. 82 bnr. 245) av sk. mk. 0.05
Gate D. nr. 6 (gnr. 82 bnr. 246) av sk. mk. 0.08
Gate D. nr. 7 (gnr. 82 bnr. 253) av sk. mk. 0.05
Gate E. nr. 3 (gnr. 82 bnr. 247) av sk. mk. 0.08

samtlige i Sem.

Kjöpesummen kr. 10.898.02 - kronertitusenåttehundreog nittiåtte 02/100 - er betalt.

For tomtene gjelder byggevedtekter stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 10. mai 1951, inntatt i Lovtidende 1. avd. 1951 side 299.

Tönsberg, 15. januar 1952.

A/S L O F S E I K

..Arne Hillestad (s),.....

Det bekreftes at Arne Hillestad har undertegnet skjötet i vårt nærvær og at han er over 21 år.

D.s.o.

Aagot Tangen (s) ..... Svanhild Svendsen (s)...

Rett kopi bekr.

STATENS KONTROLL

Dagbok nr. 9163
Tønsberg Byrett
14 JUNI 1989

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SPAREBANKEN VESTFOLD EIENDOMSKONTOR V/TROND STENSHOLT		

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
82	253		Tønsberg

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
John Thorin	181203.
og	
Gunnar Trangsrud	260215.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonsloven's ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	BOLIG	90/180		21				41			
2	BOLIG	90/180		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		180/180		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Jørgen Moesvei 7

7. Supplerende tekst

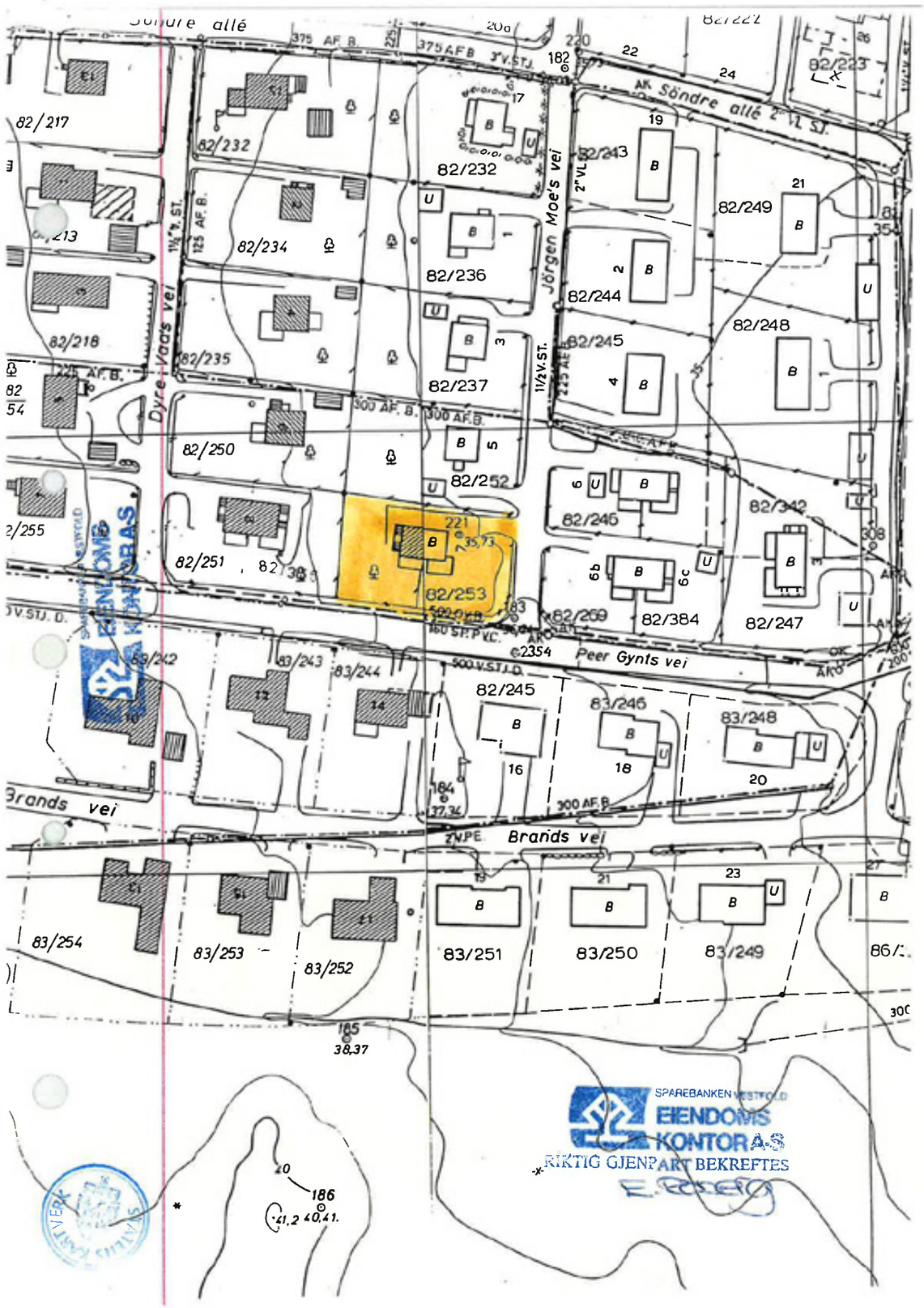
Garasjen hører med til seksjon nr. 1.

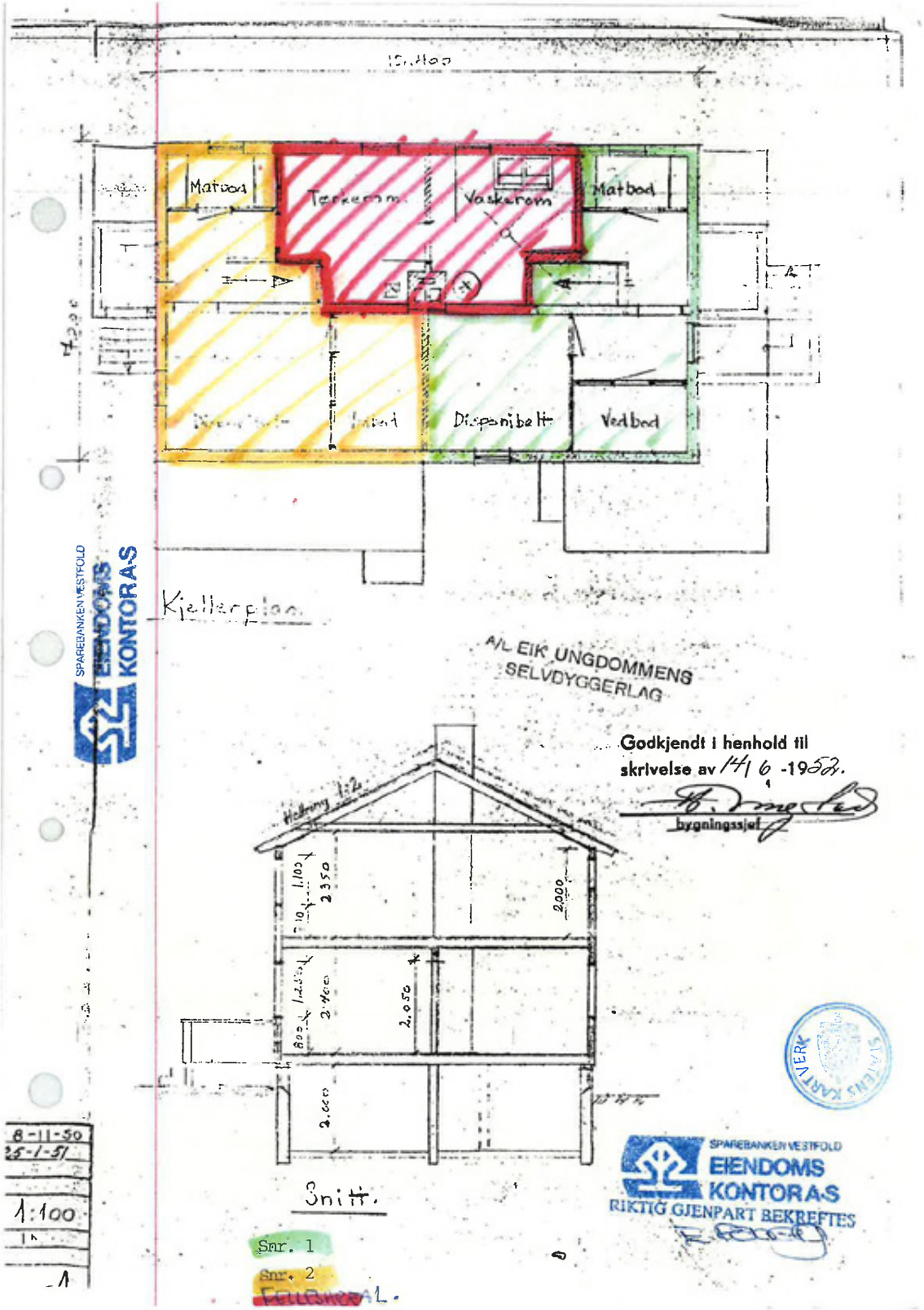
Eier av seksjon nr. 1 - John Thorin.
Eier av seksjon nr. 2 - Gunnar Trangsrud.

Dato	Hjemmelshaverings underskrift
31/05-89	John Thorin / Gunnar Trangsrud
Sted: Eik,	

Tinglysingsstempel

SPAREBANKEN VESTFOLD EIENDOMS KONTOR A.S
RIKTIG GJENPART BEKREFTES


Söndre allé
Söndre allé
Jörgen Moe's vei
Dyre Vaa's vei
Peer Gynts vei
Brands vei
82/217
82/232
82/234
82/236
82/237
82/243
82/244
82/245
82/246
82/247
82/248
82/249
82/250
82/251
82/252
82/253
82/269
82/342
82/384
83/242
83/243
83/244
83/245
83/246
83/248
83/251
83/250
83/249
83/252
83/253
83/254
SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS KONTOR A-S
RIKTIG GJENPART BEKREFTES


Matbod
Tørkerom
Vaskerom
Matbod
Disponibelt
Vedbod
Kjellerplan
A/L EIK UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
Godkjendt i henhold til skrivelse av 14/6 -1952.
bygningssjef
Snitt.
8-11-50
25-1-51
1:100
Snr. 1
Snr. 2
SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS KONTOR A-S
RIKTIG GJENPART BEKREFTES

12.200 (innv. vegg)
Kjøkken m/spisekrok
11,2m²
Kjøkken
V.F
Entre
Entre
V.F
Stue 20,5m²
Lys 2,28m²
Terrasse
Terrasse
Plan 1ste etasje
12.200 (innv. vegg)
3.450
2.250
2.250
3.750
Soverom III
Lys 0,94 m²
Bad
W.C
Sov. III
Lys 0,94m²
Lys 0,94m²
Soverom II
Lys 0,94m²
Sov. II
Lys 1,25m²
Soverom I
3.750
2.500
3.250
Plan 2den etasje.
Snr. 1
Snr. 2
SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS
KONTOR A-S
RIKTIG GJENPART BEKREFTES
STAVANGER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

EIENDOM
2005

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Jørgen Moes vei 13, 3122 Tønsberg Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 2220336

Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.08.2022 21:24

Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Telefon 94 81 40 53
Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy