



EIENDOM
2005



Granveien 6 - Tønsberg

Granveien 6, 3115 Tønsberg

Prisantydning: kr 7 490 000,- + omk.

Primærrom: 231 kvm

BRA: 296 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL GRANVEIEN 6





KORT OM EIENDOMMEN

Påkostet enebolig med gåavstand til brygga - enebolig over 3 plan - Herlig uteområder -Sentralt og solrikt
Hybeldel for utleie i underetasjen.

Oppdragsnummer	2230160 Gnr.: 1003, Bnr.: 74 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Granveien 6, 3115 Tønsberg
Prisantydning	7 490 000,-
Omkostninger	200 592,-
Totalpris inkl. omk.	7 690 592,-
P-rom/BRA	231 kvm/296 kvm
Antall soverom	6
Tomteareal	623
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1954
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D





MEGLERS VURDERING

Velkommen til Granveien 6 og denne innholdsrike og unike eneboligen ved bynære Kaldnes. Her bor man meget sentralt og øverst i åsen på "Nøtterøysiden" av Tønsberg kommune med gangavstand til byens sentrum. Boligen er modernisert i de senere år og eier har bygget på isolert vinterhage i tilknytning til stuedelen og ordnet opp et meget idyllisk uteområde.

Boligen går over 3 plan og disponerer i tillegg en romslig garasje og flotte uteområder. 1.etasjen inneholder en romslig stue-/spisestue og isolert vinterhage med utgang til flott uteområde, kjøkken med god skap- og benkeplass og flislagt hall. Totalt 6 soverom, hvorav tre i loftsetasjen, ett i 1.etasje med eget bad og to soverom i underetasjen. Underetasjen har egen inngangsdør og inneholder to soverom, bad, boder, kjøkken og kjellerstue med utgang til hagedel. Perfekt for utleie dersom man ønsker dette.

Flott eiendom som ligger i gangavstand til Tønsberg sentrum, jernbanestasjon, samt flotte turstier/lysløype i Teieskogen. Dette er en spennende eiendom som må sees. På vegne av eier og megler ønsker vi deg velkommen til visning.





NÆROMRÅDET

Bo med sjøen og byen nesten rett utenfor døren! Fagerheimgaten på Kaldnes er del av en nyere bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekannten samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen til Oseberg Kulturhus kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende caféer og spisesteder kan nytes og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet.

Kaldnes har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året. Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.) I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 100 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 25 min til Sandefjord og 70 min til Oslo S.

























HYBELDEL

Tv-stuen i underetasjen

















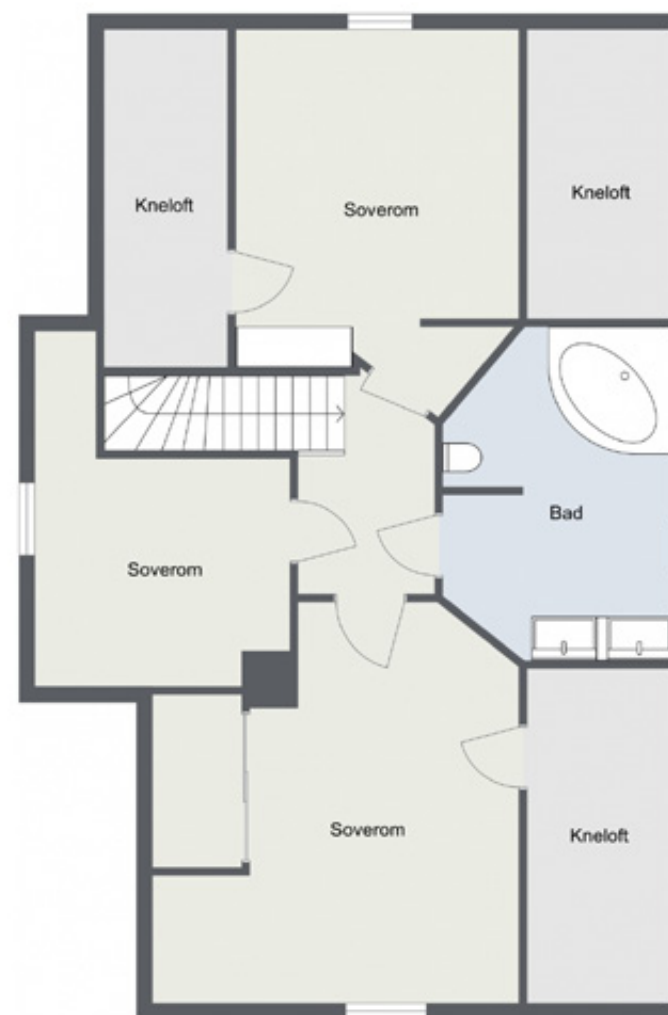




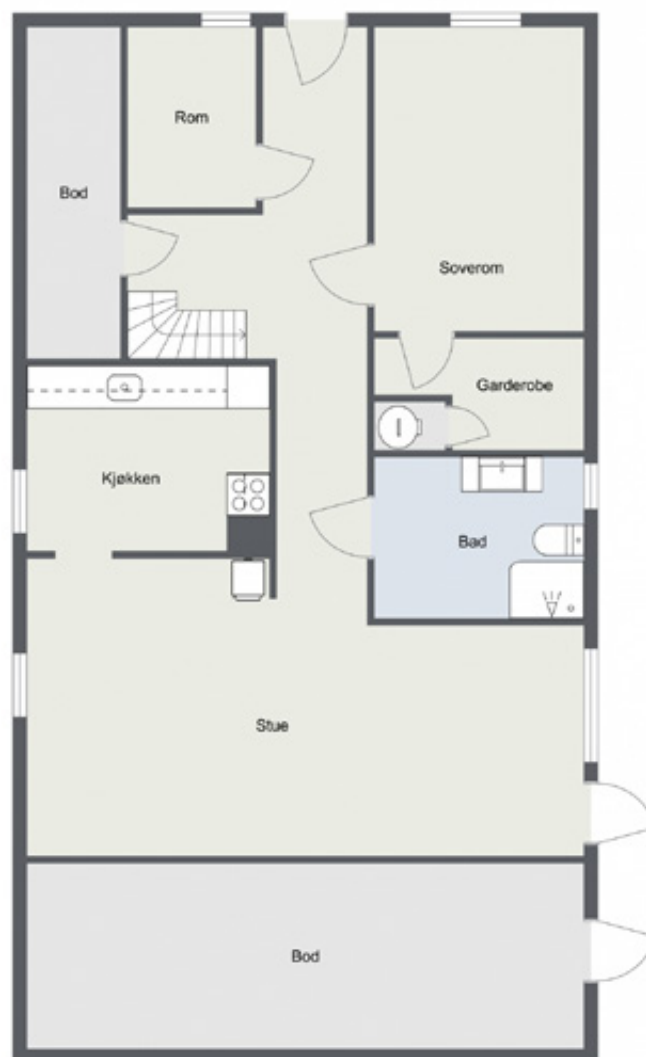
1. Etasje



2. Etasje



Underetasje



1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

OPPDRAKSNUMMER

2230160

TYPE BOLIG

Påkostet enebolig med gåavstand til brygga - enebolig over 3 plan.

EIER

Harald Fagereng

Hege Fagereng

VELKOMMEN TIL GRANVEIEN 6 - EN BYNÆR ENEBOLIG ØVERST PÅ KALDNES

Velkommen til Granveien 6 og denne innholdsrike og unike eneboligen ved bynære Kaldnes. Her bor man meget sentralt og øverst i åsen på "Nøtterøysiden" av Tønsberg kommune med gangavstand til byens sentrum. Boligen er modernisert i de senere år og eier har bygget på isolert vinterhage i tilknytning til stuedelen og ordnet opp et meget idyllisk uteområde.

Boligen går over 3 plan og disponerer i tillegg en romslig garasje og flotte uteområder. 1.etasjen inneholder en romslig stue-/spisestue og isolert vinterhage med utgang til flott uteområde, kjøkken med god skap- og benkeplass og flislagt hall. Totalt 6 soverom, hvorav tre i loftsetasjen, ett i 1.etasje med eget bad og to soverom i underetasjen. Underetasjen har egen inngangsdør og inneholder to soverom, bad, bod, kjøkken og kjellerstue med utgang til hagedel.

Flott eiendom som ligger i gangavstand til Tønsberg sentrum, jernbanestasjon, samt flotte turstier/lysløype i Teieskogen. Dette er en spennende eiendom som må sees. På vegne av eier og megler ønsker vi deg velkommen til visning.

KORT OM EIENDOMMEN

- ° Sentralt og bynært med gangavstand til Tønsberg sentrum
- ° Enebolig med påkostet uteområde på selveiet tomt
- ° Totalt 6 soverom
- ° Underetasjen har egen hybelleilighet
- ° Nyoppført, isolert vinterhage fra 2018
- ° Fin utsikt mot Tønsberg by og Slottsfjell
- ° Stor og lys stue-spisestue med peisovn
- ° Baderom oppusset i 2011 med flislagt gulv
- ° Hovedsoverom i 1. etasje med eget bad.

- ° Godt med oppbevaringsplass
- ° Flotte tur-/rekreasjonsområder i nærmiljøet m/bla. Teieskogen tett på

ADRESSE

Granveien 6

3115 Tønsberg

BELIGGENHET

Bo med sjøen og byen nesten rett utenfor døren! Fagerheimgaten på Kaldnes er del av en nyere bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanalen samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen til Oseberg Kulturhus kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende caféer og spisesteder kan nytes og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet.

Kaldnes har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året. Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.)

I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 100 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 25 min til Sandefjord og 70 min til Oslo S.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1954

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Stor halvannen garasje som er isolert og med stort gulvet

loft. Egen bod under garasje.

Underetasjen har egen hybelleilighet som kan leies ut. Hybeldel er ikke godkjent som en egen boenhet. Kun godkjent ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel foreligger.

INNHold

Boligen går over 3 plan og disponerer i tillegg en romslig garasje og flotte uteområder.

2.etasjen inneholder gang, bad og 3 soverom.

1.etasjen inneholder en romslig stue-/spisestue og isolert vinterhage med utgang til flott uteområde, kjøkken med god skap- og benkeplass og flislagt hall. Totalt 6 soverom, hvorav tre i 2.etasje, ett i 1.etasje med eget bad og to soverom i underetasjen.

Underetasjen har egen inngangsdør og inneholder to soverom, bad, bod, kjøkken og kjellerstue med utgang til hagedel.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 2, Soverom: 6, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 231 kvm, Bruksareal: 296 kvm

1.Etasje: P-rom: 118 kvm / S-rom: 0 kvm

2.Etasje: P-rom: 38 kvm / S-rom: 31 kvm

U.Etasje: P-rom: 75 kvm / S-rom: 34 kvm

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

- Siste våtrom som ble hel renoveret er i hovedetasje, det var i 2011.
- Har utført alt av elarbeider her, utført av Tønsberg Elektriske.
- Montert el-billader i garasjen.
- Byttet noen vinduer, og noen fasader. Satt inn isolert vinterhage i 2018.
- Hybeldel i underetasjen
- Radonmåling i 2022, utført av Pelias, verdier 43 Bq/kubikk.

STANDARD

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse. Heltre og stein benkeplate med fliser over benke ved komfyr. Integreert induksjonstopp, stekeovn og stek/mikrobølgeovn. Miele XL oppvaskmaskin og Samsung kjøleskap med dobbeltdør, fryseskuff, matskuff, vannkjøler, isbitmaskin og kullsyrevann. Kjøkken opprinnelig fra 2005, supplert med flere skap/skuffer, stein benkeplate med barløsning i 2018. Luft til luft varmepumpe er montert på kjøkkenet fra 2022.

2-etasjen inneholder: gang med trapp, 3 soverom og bad. 1.etasjen inneholder: entré, toalettrom, vaskerom, hall m/ trapp, soverom, bad fra 2011, trapperom og stue/kjøkken i åpen løsning. Stor isolert vinterhage til helårsbruk. U.etasjen inneholder: Entré med trapp, 2 soverom, gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

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;
- 28 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 4 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 11 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 1 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:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid og er noe mosegrodd, det er noe misfarging i konstruksjoner, noen vinduer, samt terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, stedvis noe saltutslag på fritt eksponerte murvegger og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Bad: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rommet har kun naturlig ventilasjon på bad i 2.etasjen. Ventilator på bad i underetasje virker ikke (blir fikset). Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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):
- Bad i 2.etasje fra 1997.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn i stuen og varmekabler på bad og i hall. Luft til luft varmepumpe er montert på kjøkken. Varmekabler stue (nye delen, innglasset stuedel). Varmekabler i underetasjen, unntatt soverom.

300 liters varmtvannsbereder er montert i omkleddingsrom i underetasjen.

PARKERING

Garasje og gåsplass på egen tomt.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 623 kvm, Eierform: Eiet tomt

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende. Kommuneplan vedtatt 22.5.2019.

Kopi kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 18.05.1954. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Hybeldel er ikke godkjent som en egen boenhet. Kun godkjent ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel foreligger. Se vedlagt dokument.

PRISANTYDNING

7 490 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,-))

200 592,- (Omkostninger totalt)

7 690 592,- (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.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Formuesverdi : 1 707 918,-

Sekundær formuesverdi : 6 148 504,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

FORSIKRING

Tryg

Polisenummer: 3185535

SKOLEKRETS

Eiendommen tilhører skolekrets nummer 14 - Træleborg.

For evt. spørsmål anbefales det å ta kontakt med Skolekontoret ved Tønsberg kommune på telefon 333 48 308.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Fra Tønsberg kjører man over Kanalbroen og tar til høyre i første rundkjøring. Følg Banebakken/Solveien mot Kaldnes og ta til venstre. Følg Havegaten til dens ende og ta deretter Granveien til venstre. Eiendommen ligger nå som tredje hus på venstre hånd.

Se vedlagte kart/nabolagsprofil for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med meglers visningsbukker frem til eiendommen ved annonsert fellesvisning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 559 pr. år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 707 918,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 6 148 504,-

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

BOPLIKT

Det er ikke boplikt på eiendommen.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE

Nei.

ADGANG TIL UMLEIE

Leiligheten er registrert med en boenhet og den har ingen separat utleiedel i tillegg til denne. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

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):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 490 000,-) (Kr.56 175)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.13 900)

Markedspakke utlegg (Kr.6 100)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Servitutter (Kr. 800)

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.

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.

Heftelse:

1967/1652-1/91 Bestemmelse om bebyggelse. Tinglyst 02.06.1967.

rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:128. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2,8 m

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

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 bygningssakkyndig 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 «mistenkelige 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.

OPPDRAKSANSVARLIG

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

GRANVEIEN 6

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes Hasselveien	2 min
Linje 116A, 116B	0.2 km
Tønsberg stasjon	22 min
Linje RE11	1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	23 min
235 elever, 15 klasser	1.8 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	19 min
33 elever, 3 klasser	1.4 km
Færder videregående skole	8 min
750 elever	0.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	19 min
56 elever, 3 klasser	1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	4 min
Nedre Langgate 20	10 min

»

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

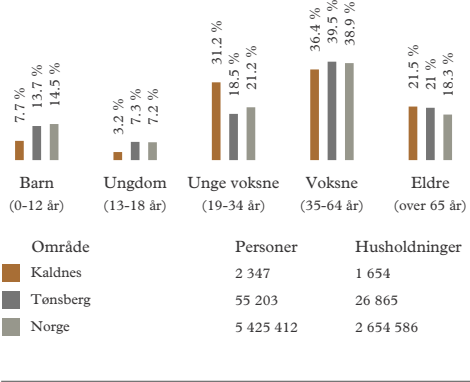
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teiehøyden barnehage (1-5 år)	11 min
120 barn	0.9 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år)	15 min
20 barn	1.2 km
Haugar barnehage (1-5 år)	16 min
31 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Foyn	12 min
Søndagsåpent	0.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

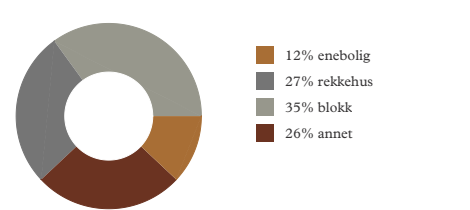
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Færder VGS - Idrettshall	8 min
Aktivitetshall	0.6 km
Kaldnesbanen	8 min
Fotball	0.6 km
Active Familiesenter	16 min
Spenst Tønsberg	20 min

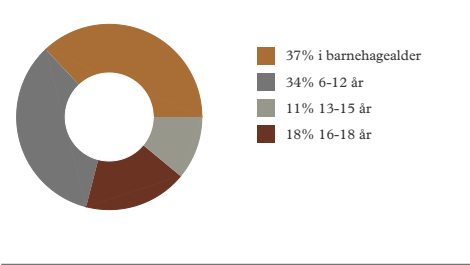
BOLIGMASSE



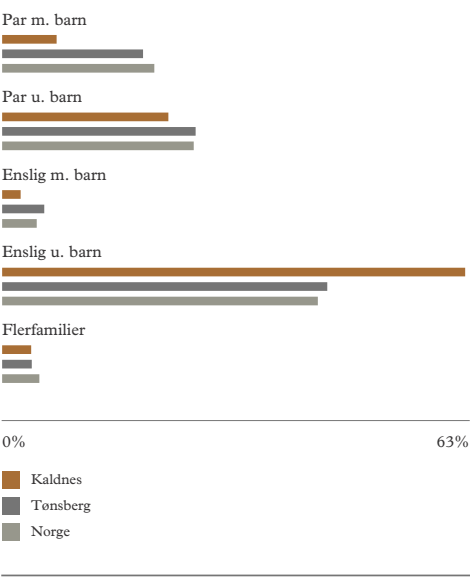
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	13 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	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. 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 © Finn.no AS 2023

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. 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 © Finn.no AS 2023



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. 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 © Finn.no AS 2023

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Granveien 6, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 74



Areal (BRA): Enebolig 296 m²



Befaringsdato: 01.02.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 21041-1497

Referansenummer: OA9555

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.



Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og 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).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Enebolig over halvannen etasje og underetasje som ble oppført i tre over mur ca 1954.
Garasje ble oppført på gårdsplass i 2000, denne er senere bygget sammen med bolig med en svalgang.
Boligen ble i 2018 tilbygget med hagestue og vegg mellom kjøkken og hagestue åpnet.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
I hovedsak vinduer av tre med tolags glass.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasse.
steinlagt og asfaltert gårdsplass.
Boligen er oppgradert med bla. etterisolering av flere konstruksjoner, de fleste vinduer skiftet senere år, bad pusset opp i 2011, bygget ut kjøkken i 2018, skiftet alle overflater i 1. etg i 2018, bygget stor terrasse i 2019 og ny varmepumpe i 2022.
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og gir ett godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgaderinger.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein som taktekkning.
Nedløp og beslag i plastbelagt stål av varierende alder.
Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.
Plassbygget sperretak i saltaks form.
Bordet undertak.
Tilgang til deler av konstruksjoner i kneveggsnett.

Vinduer av tre med tolags glass fra 1980 og 1990
tallet på to vinduer i stue, vaskerom, soverom i 1. etg og stedvis i underetasjen.
Malt profilert ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.

Terrassedør i underetasje av tre med tolags glass, åpningsvindu i dør.

Terrasse på ca 80 m2 mot syd.
Dekke av fliser.
Levegger av pusset mur.
Plassbygde benker og blomsterkasse i tre.
Utekjøkken på ca 4 m2 i eget bygg på terrasse.
Innredet med arbeidsbenk i rustfritt stål med vask, sommervann.
Levegger i mur er av noe eldre dato, øvrige konstruksjoner fra 2019.

INNENDIG

Overflater består av fliser og parkett på gulv, tapet og panel på vegger, takessplater og panel i innvendige tak.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, Baderomspalter over sokkelflis på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom

Vaskerom har fliser på gulv, malt tapet over sokkelflis på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med arbeidsbenk, skap, stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med to servanter, hjørnebadekar og wc.

Bad

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte takessplater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjnise og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse.
Heltre og stein benkeplate med fliser over benk ved komfyr.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og stek/mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkken opprinnelig fra 2005, supplert med flere skap/skuffer, stein benkeplate med barløsning i 2018.

Kjøkkeninnredning med slette fronter i underetasje.
Laminat benkeplate.
Ventilator med utlufting.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

SPESIALROM

Wc har fliser på gulv, malt panel på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servant og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger fra perioden 1986-2011
Plast avløpsrør av varierende alder.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i begge etasjer.

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i omkleddningsrom i underetasje.
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, dette bør endres til fast tilkobling.
Forøvrig normal slitasje.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert på wc
Automatsikringer på alle kurser.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat og husbrannslange i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	38	38	0
1.Etasje	149	118	31
Underetasje	109	75	34
Sum	296	231	65

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

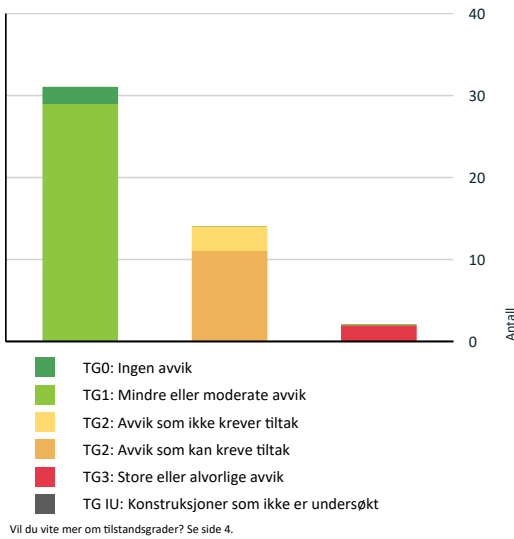
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

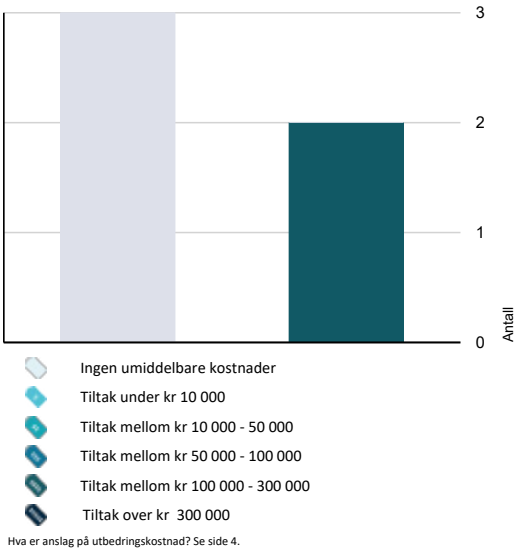


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjoner. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 0 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Generell > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

- Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

1 0 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid og er noe mosegrodd.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Det er noe misfarging i konstruksjoner, men dette er tørt under befaringen opp antas å stamme fra eldre kondensering.
- Det er ingen synlig lufting av konstruksjonene.

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

- Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Dører har alder/værslitasje

- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Stedvis noe saltutslag på fritt eksponerte murvegger. Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Ventilator på bad i underetasje virker ikke.

- Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler klemelist.

Det er stedvis saltutslag på fritt eksponerte kjellervegger og det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

1 0 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Antatt byggeår utifra kommunal korrespondanse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Taktekking

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid og er noe mosegrodd.

Tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt/malt stål av varierende alder. Takrenner på hoveddel ble skiftet i 2022. Normal slitasje.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning. Kledning av varierende alder. Stedvis noe begrenset lufting, forøvrig normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget sperretak i saltaks form. Bordet undertak. Tilgang til deler av konstruksjoner i knevegskott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe misfarging i konstruksjoner, men dette er tørt under befaringen opp antas å stamme fra eldre kondensering.

Det er ingen synlig lufting av konstruksjonene.

Tiltak

- Tiltak:

Lufting bør etableres.

Vinduer

Vinduer av tre med tolags glass fra 1980 og 1990 tallet på to vinduer i stue, vaskerom, soverom i 1. etg og stedvis i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Vinduer - 2

Vinduer av tre og PVC med to og trelags glass av nyere dato. Normal slitasje. Ett vindu i stue i underetasjen blir byttet før salg, med trelags komposittvindu.

Dører

Malt profilert ytterdør med glass. Elektronisk lås er montert.

Terrassedør i underetasje av tre med tolags glass, åpningsvindu i dør.

Boddør under hagestue av malt tre.



Tilstandsrapport

Dører - 2

Boddør under garasje av malt tre.

Ytterdør i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alder/værslitasje

Tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold bør påregnes

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 80 m2 mot syd. Dekke av steinheller. Levegger av pusset mur. Plassbygde benker og blomsterkasse i tre. Utekjøkken på ca 4 m2 i eget bygg på terrasse. Innredet med arbeidsbenk i rustfritt stål med vask, sommervann. Levegger i mur er av noe eldre dato, øvrige konstruksjoner fra 2019.

Garasje

Isolert garasje på 32 m2. Sjakkmønstrete plastfliser på gulv, malt mur på vegger og ubehandlede gipsplater i himling. Leddport i metall med automatisk portåpner. Normal slitasje.

Årstall: 2000 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNSENDIG

Overflater

Overflater består av fliser og parkett på gulv, tapet og panel på vegger, takessplater og panel i innvendige tak.

Overflater i 1.etg ble skiftet i 2018.

Normal bruks/aldersslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, betongelementer på tilbygget hagestue, forøvrig trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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.

Radon

Det er gjennomført radonmålinger som viser verdier under tiltaksgrensen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Pipe og ildsted

Tegl pipestokk. Peisovn er montert i stue. Vedovn er montert i stue i underetasje. Noe bek ved feieluke i 2. etg, forøvrig normal slitasje.

Det foreligger tilsynsrapport fra 2023 fra brann/feievesen uten avvik.

Rom Under Terreng

Rom under terreng er stedvis utforet isolert og kledd. Det ble foretatt hulltapping og fuktsøk i kjellervegger og det ble indikert noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe saltutslag på fritt eksponerte murvegger Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Innvendige trapper i tre.
Håndløpere av metall og tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Malte profilerte dører innvendig.
Enkelte dører trenger justering, forøvrig normal slitasje.

Andre innvendige forhold

TG 1

Boligen ble tilbygget med hagestue på 24 m².
Skyvedør mot syd, skyvevinduer mot nord.
Glasstak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Oppvarming

TG 1

Oppvarmet med to ildsteder.
Varmepumpe.
Varmekabler i entre, toalett, vaskerom og bad i 1.etg.
Varmekabler på bad i 2. etg.
Varmekabler i stue, gang, bad og kjøkken i underetasjen.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulv, malt tapet over sokkelflis på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med arbeidsbenk, skap, stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Fliser ble skiftet i 2018, øvrige konstruksjoner er av noe eldre dato.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt tapet over sokkelflis på vegger.
Takessplater i innvendig tak.
Normal slitasje på synlige overflater.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast ved vaskemaskin.
Underliggende banemembran er ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med arbeidsbenk, skap, stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasje alde tatt i betraktning

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2023

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte takessplater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjnisje og wc.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og takessplater i himling.
Noe misfarging i fuger, forøvrig normal slitasje

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.
Noe misfarging i fuger, forøvrig normal slitasje

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast i dusjsonen og ved innredning.
Mansjett er ført under klemring i sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med servantinnredning, dusjnisje og wc.
Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterner, forøvrig normal slitasje.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad har fliser på gulv med varmekabler, Baderomsplater over sokkelflis på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

Tiltak

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

TG settes utifra alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med to servanter, hjørnebadekar og wc.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

Tiltak

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

Våtrommet har påløpt alder og konstruksjoner ansees å ha passert normal brukstid, dette er grunnlaget for tilstandsgraderingen av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2023

KJØKKEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse.
Heltre og stein benkeplate med fliser over benke ved komfyr.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og stek/mikrobølgeovn.
Miele XL oppvaskmaskin
Samsung kjøleskap med dobbeltdør, fryseskuff, matskuff, vannkjøler, isbitmaskin og kullsryevann.

Kjøkken opprinnelig fra 2005, supplert med flere skap/skuffer, stein benkeplate med barløsning i 2018.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

TD 1

Ventilator med utlufting.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Normal slitasje.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Avtrekk

TD 1

Ventilator med utlufting.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRØM

Overflater og konstruksjon

TD 1

Wc har fliser på gulv, malt panel på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servant og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.
Normal slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

Kobber vannledninger fra perioden 1986-2011

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

TD 2

Plast avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Ventilasjon

TD 2

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i begge etasjer.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra vaskerom og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator på bad i underetasje virker ikke.

Tiltak

- Tiltak:

Ventilator blør skiftes.

Varmepumper

TD 1

Luft til luft varmepumpe er montert på kjøkken

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TD 1

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i omkleddingsrom i underetasje.
Normal slitasje.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av varierende alder.
Sikringskap er montert på wc
Automatsikringer på alle kurser.

- 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?

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold

TD 0

Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat og husbrannslange i boligen.

TOMTEFORHOLD

Drenering

TD 2

Stedvis synlig grunnmursplast på mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler klemlist.

Det er stedvis saltutslag på fritt eksponerte kjellervegger og det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Tiltak

- Tiltak:

Klemlist bør monteres for å hindre vanninntrenging bak grunnmursplast.

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$
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.

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 byggeteknisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	38	38	0	Gang med trapp, 3 Soverom , Bad	
1.Etasje	149	118	31	Entré , Toalettrom , Vaskerom , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Trapperom , Stue/kjøkken	Garasje
Underetasje	109	75	34	Entré med trapp, 2 Soverom , Gang , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken	Bod , 2 Utvendige boder
Sum	296	231	65		

Kommentar

Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA
Arealer av boder med utvendig tilgang er medtatt i boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?
Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.2.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1003	74		0	623.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Granveien 6							
Hjemmelshaver Fagereng Harald							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2023		Gjennomgått	5	Nei

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. Straksiltak 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 dampspærren 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.

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OA9555>

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

**Byggesak**

Saksbehandler: Kjell Inge Bakkeland Sandvik
 Direkte telefon:
 Vår ref.: 23/71089
 Arkiv: GBNR-1003/74, BNR-162135430
 Deres ref.:
 Dato: 12.06.2023

Harald Fagereng
 Granveien 6
 3115 TØNSBERG

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	813/23

Granveien 6 - 1003/74 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ett-trinnstillatelse § 20-4

Søker			
Harald Fagereng	Granveien 6	3115	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Harald Fagereng	Granveien 6	3115	TØNSBERG

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt:

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven.

Det forutsettes at det er intern forbindelse mellom sokkeletasje og 1. etasje.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Granveien 6 - 1003/74 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ett-trinnstillatelse § 20-4

Bygningstype : Bolig
 Tiltakstype : Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
 ArkivsakID. : 23/11095
 Gbnr. : 1003/74
 Bygningsnummer : 162135430
 Bruksenhet: : H0101
 Vedtaksnr. : DPB 813/23 Ett-trinnstillatelse

Søknaden består av:

Søknad : Datert 04.06.2023
 Situasjonsskart : Ikke mottatt
 Byggetegninger : E-1 – Plan sokkeletasje, datert 02.06.2023
 E-2 – Plan hovedplan, datert 02.06.2023
 E-3 – Plan loftstasje, datert 02.06.2023
 E-4 – Snittegning, datert 02.06.2023
 E-5 – Fasade sør, datert 02.06.2023
 E-6 – Fasade nord, datert 02.06.2023
 E-7 – Fasade øst, datert 02.06.2023
 E-8 – Fasade vest, datert 02.06.2023
 Nabovarsel : Fritatt

Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Harald Fagereng.

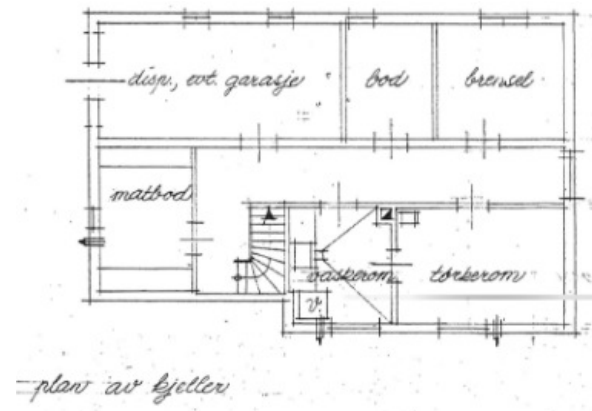
Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig på eiendommen gbnr. Granveien 6, gbnr. 1003/74.

Tegninger fra 1953 viser at sokkeletasjen i boligen ble oppført som tilleggsdel, bl.a. bestående av boder, vaske- og tørkerom. Hele etasjen har imidlertid blitt brukt som hoveddel (oppholdsrom) i mange år. Boligen skal nå selges, og tiltakseier ønsker å få bruken av sokkelen formelt godkjent.

Situasjonsskart:

Tegninger:

Opprinnelig godkjent jf. tegning fra 1953:



Fasade nord



Fasade sør

Rettslig grunnlag:Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplan for Tønsberg, planID 99008, vedtatt 22.05.2019:



Regulering:

Det er ingen reguleringsplan og gjeldende kommuneplan/kommunedelplan legges til grunn for den videre vurdering.

Plan- og bygningsloven:

- § 20-1 – Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
- § 20-2 – Søknadsplikt
- § 20-4 – Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver
- § 21-2 – Søknad om tillatelse
- § 21-3 – Nabovarsel
- § 21-4 – Behandling av søknaden i kommunen

Forskrift om byggesak (SAK10)

- § 3-1 – Mindre tiltak på bebygd eiendom
- § 5-2 – Varsel til naboer og gjenboere
- § 5-4 – Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

Teknisk forskrift (TEK17):

- § 1-1 – Formål
- Kap. 12 – Planløsning og bygningsdeler i byggverk
- Kap. 13 – Innneklima og helse
- Kap. 14 – Energi
- Kap. 17 – Sikkerhet mot brann

Oppstillingen ovenfor er ikke uttømmende. For fullstendige lovtekster se www.lovdato.no

Uttalelse andre myndigheter:

Ingen/ikke nødvendig.

Vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Det legges til grunn at tiltaket ikke utløser plankravet som følger av kommuneplanbestemmelsene § 1.3.1. Vilklarene for å kunne gi fritak fra plankravet anses altså for å være til stede.

Tiltaket synes ikke å stride mot det gjeldende plangrunnlaget for øvrig .

Spørsmål om oppdeling av boenhet:

Søknadsplikten for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene har alle hovedfunksjoner for bolig, har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter, jfr. SAK10 § 2-2. I denne saken er det intern forbindelse mellom sokkeletasjen og 1. etasjen. Det oppstår derfor ingen søknadspliktig oppdeling/etablering av (ny) boenhet i sokkelen selv om arealet har egen inngang og inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner.

Ansvar og kontroll:

Tiltakshaver står selv ansvarlig for tiltaket, og for at ingen deler av tiltaket er prosjektert eller blir utført i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er til stede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:

Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Eventuell klage sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Vedtaket er fattet kun etter reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig. Vedtaket gir ingen rettigheter etter andre lover og bestemmelser, og innebærer heller ingen avgjørelse av eventuelle private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: [klageskjema - Regjeringen.no](http://klageskjema-regjeringen.no)

Med hilsen

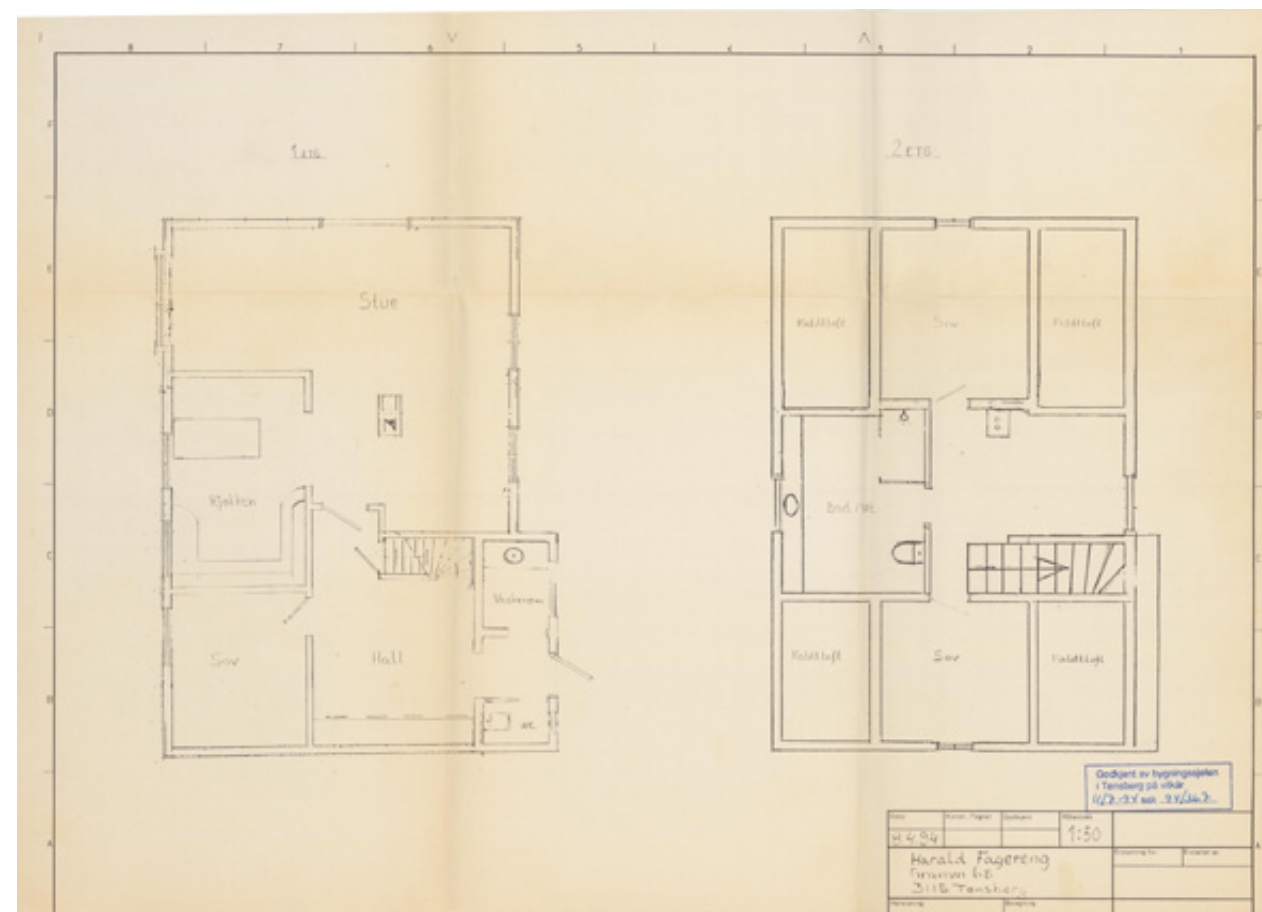
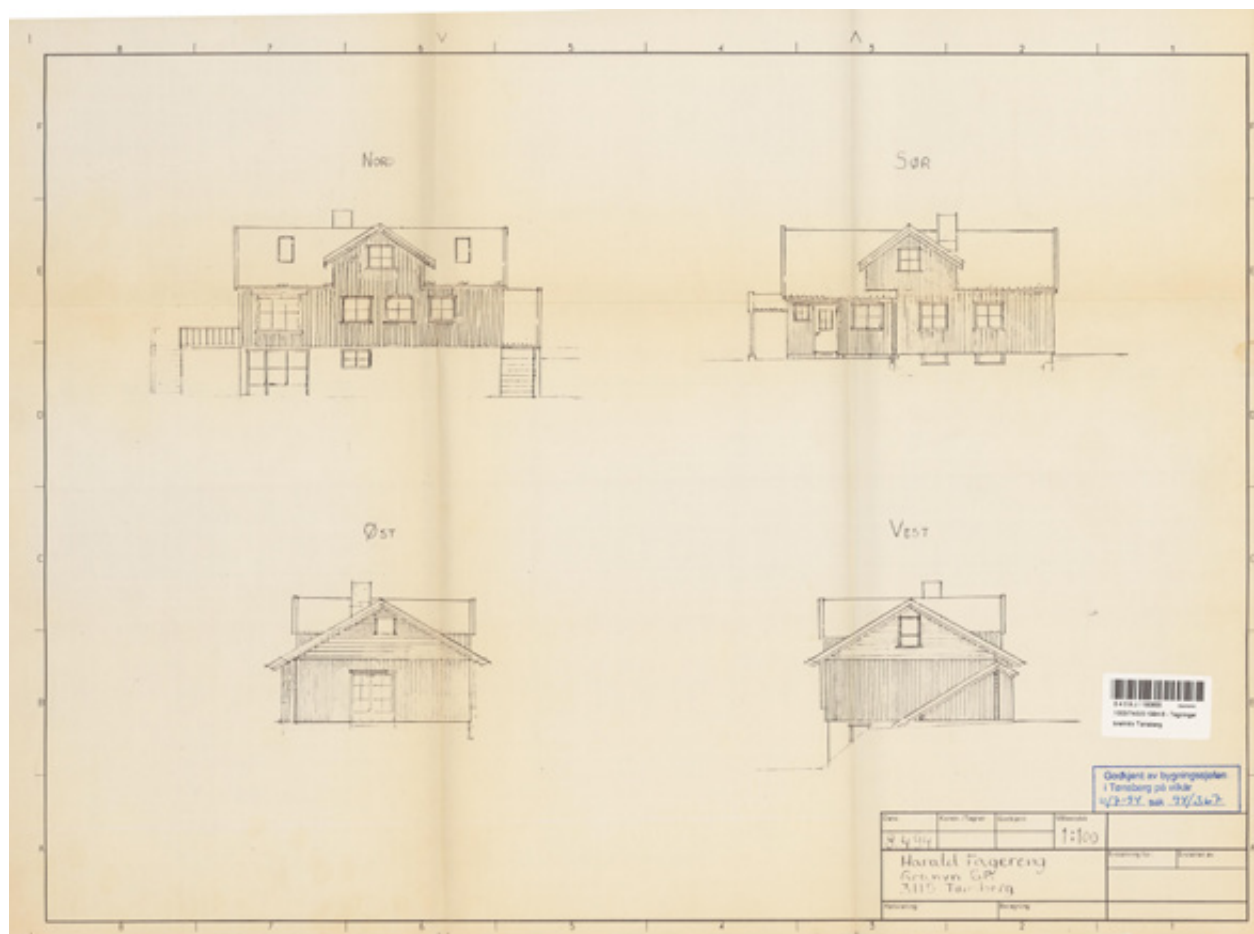
Kjell Inge Bakkeland Sandvik
rådgiver

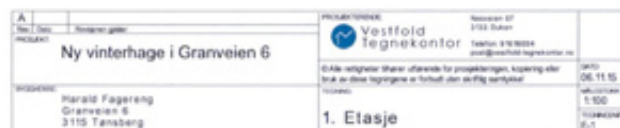
Kontroll: LAFRE

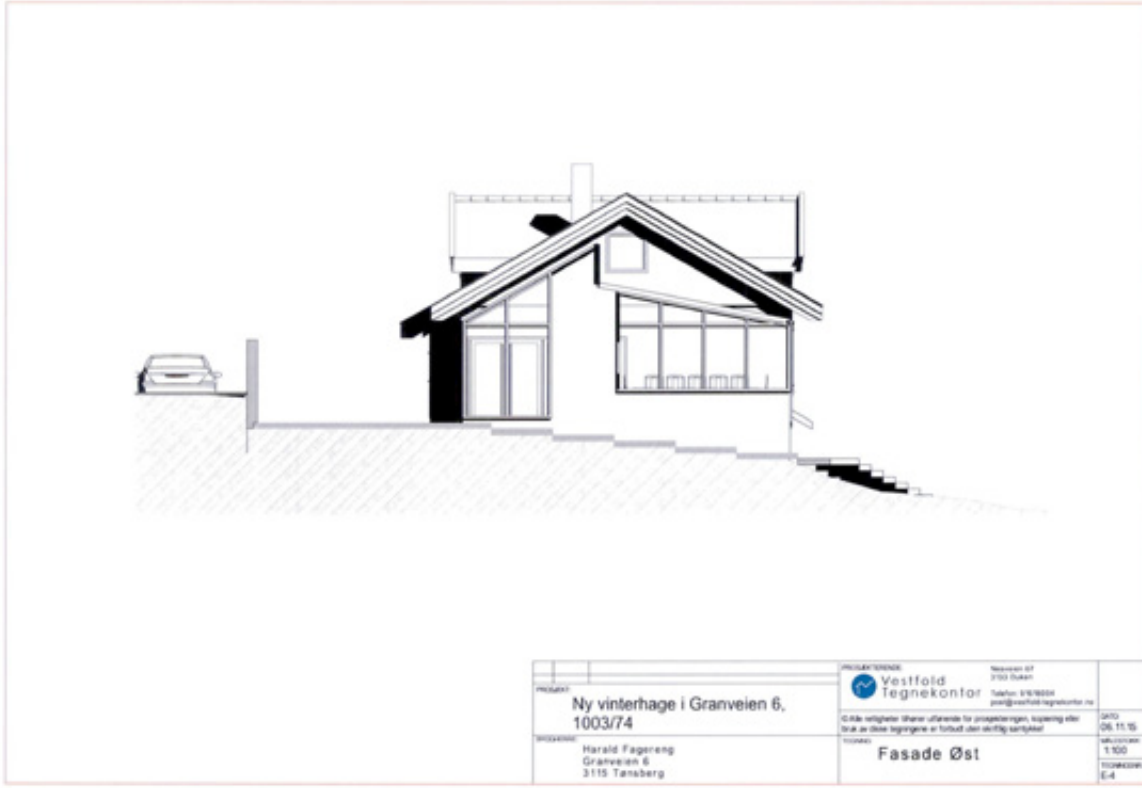
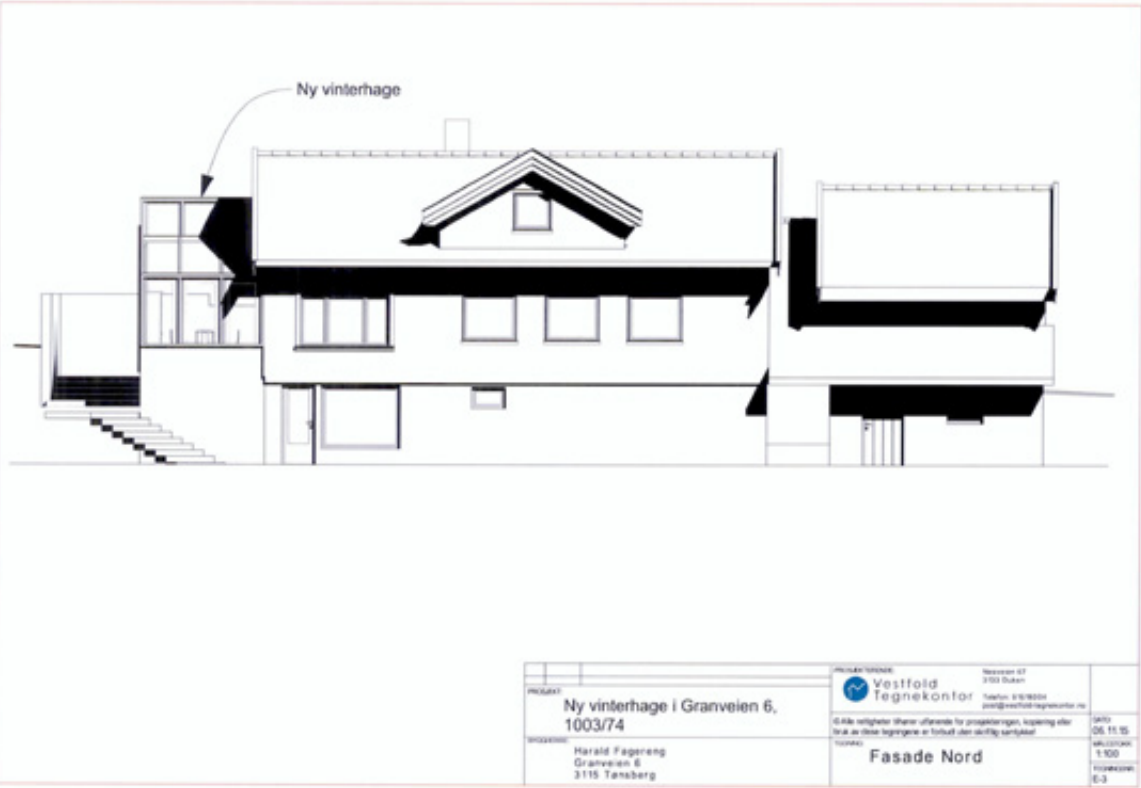
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

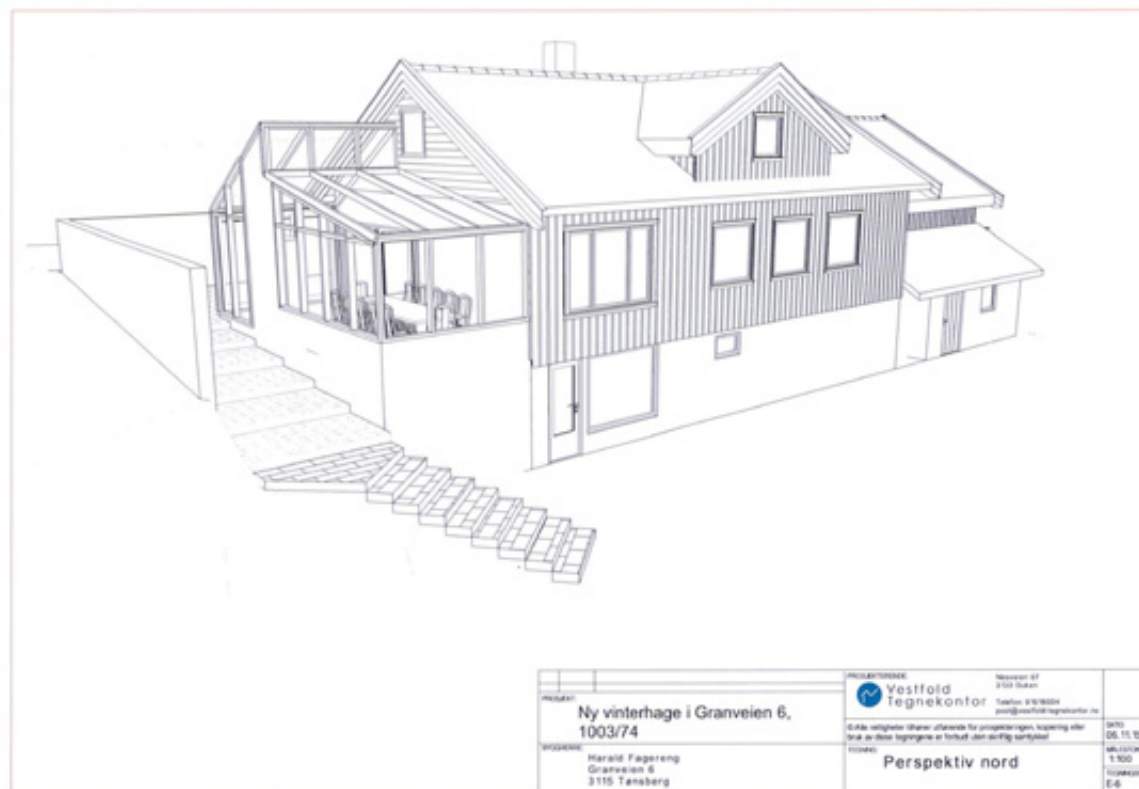
Kopi til:

Vestfold Tegnekontor Jørn A Løvland Nesveien 67A 3133 DUKEN











EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230160	
Selger 1 navn	
Harald Fagereng	
Gateadresse	
Granveien 6	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3115
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 eiendommen?	
År	1986
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	3185535

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Siste våtrom som ble hel renoveret er i hovedetasje. Det var i 2011.
- Arbeid utført av Rørlegger Lars Kenneth Haraland/Murergutta/snekker Steinar Ringdal
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse av samme firma
- 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
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse lekkasje i nytt glasshus. Utbedret 2022
- 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 Murt i kjeller gammelt uttak. Godkjent 2022
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse har sett sølvkre på bad noen ganger på 36 år, ved sluk.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Har utført alt av elarbeider her.
- Arbeid utført av Tønsberg elektriske
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse montert i garasje

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet noen vinduer, og noen fasader.

Arbeid utført av

Snekker Steinar Ringdal, Blikkenslager Bjerkan blikk, Snekker Emil Hegg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ 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

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Pelias

21.1

Radonmåling

År

2022

Verdi

årsmiddelverdi, Radonkons. Verdiane OK, 43 Bq/m3

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

Initialer selger: HF

3

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 (aksjeboliger), 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 avhendingsloven § 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.

Initialer selger: HF

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
harald Fagereng	c07606f11fb07580a9a7a08 2b1492240bc2e2019	24.04.2023 21:13:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230160

- 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>

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 Eiendom Norge.

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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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?

- 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](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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:

Granveien 6, 3115 Tønsberg

OPPDRAG:

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.



Ola Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 47 41 41 20
Epost ola@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