



EIENDOM
2005



VALBORGS VEI 15 - TØNSBERG

Valborgs vei 15, 3127 Tønsberg

Prisantydning: kr 6 990 000,- + omk.

Primærrom: 201 kvm

BRA: 208 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
VALBORGS VEI 15





KORT OM EIENDOMMEN

Klassisk & vesentlig oppusset villa svært sentralt beliggende - SOMMERIDYLL - Nær sjø og strand - Barnevennlig område!

Oppdragsnummer	2230250 Gnr.: 1004, Bnr.: 38 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Valborgs vei 15, 3127 Tønsberg
Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	188 092,-
Totalpris inkl. omk.	7 178 092,-
P-rom/BRA	201 kvm/208 kvm
Antall soverom	
Tomteareal	945
Eierform tomt	Festet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1931
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G









































































































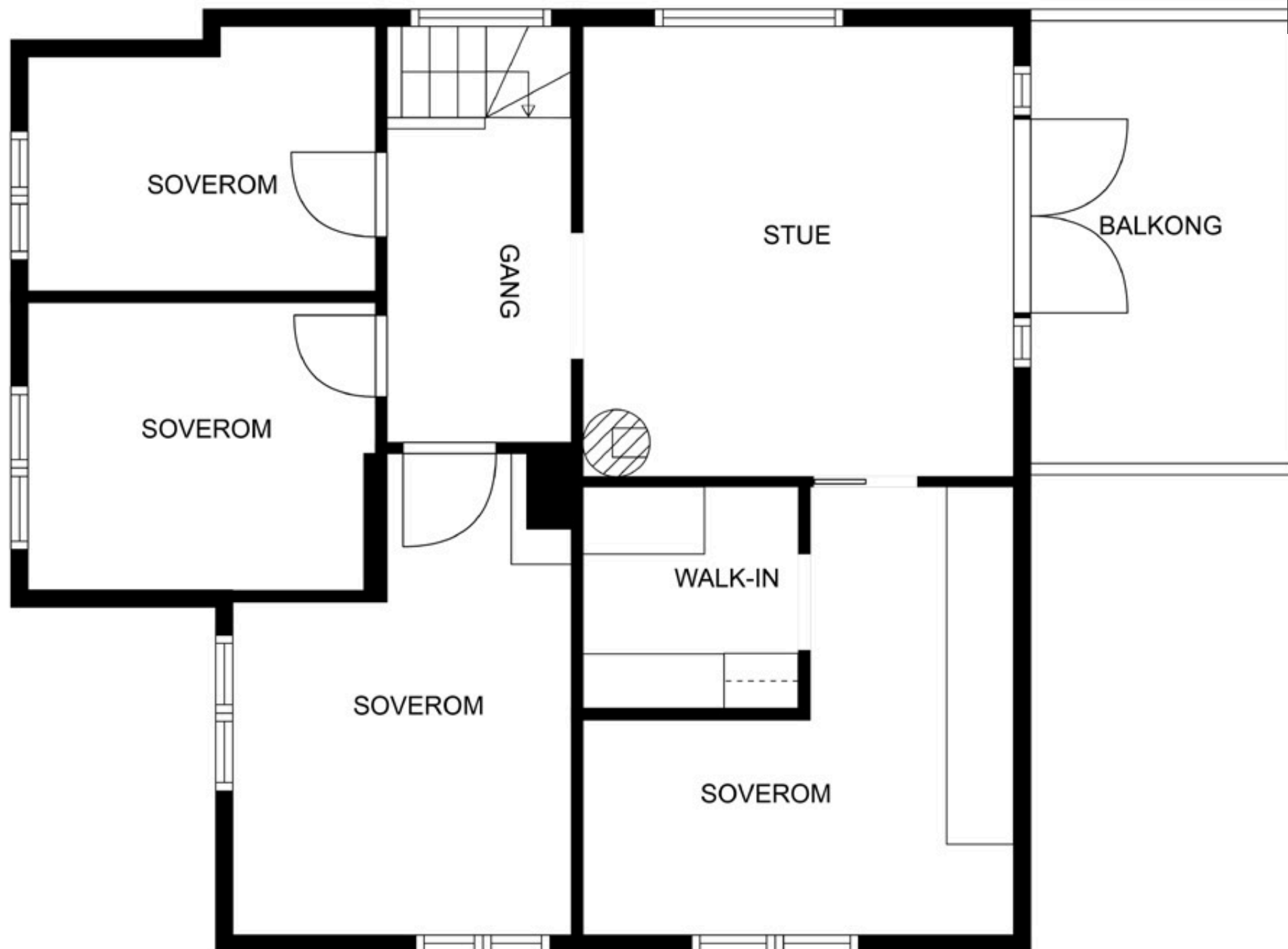




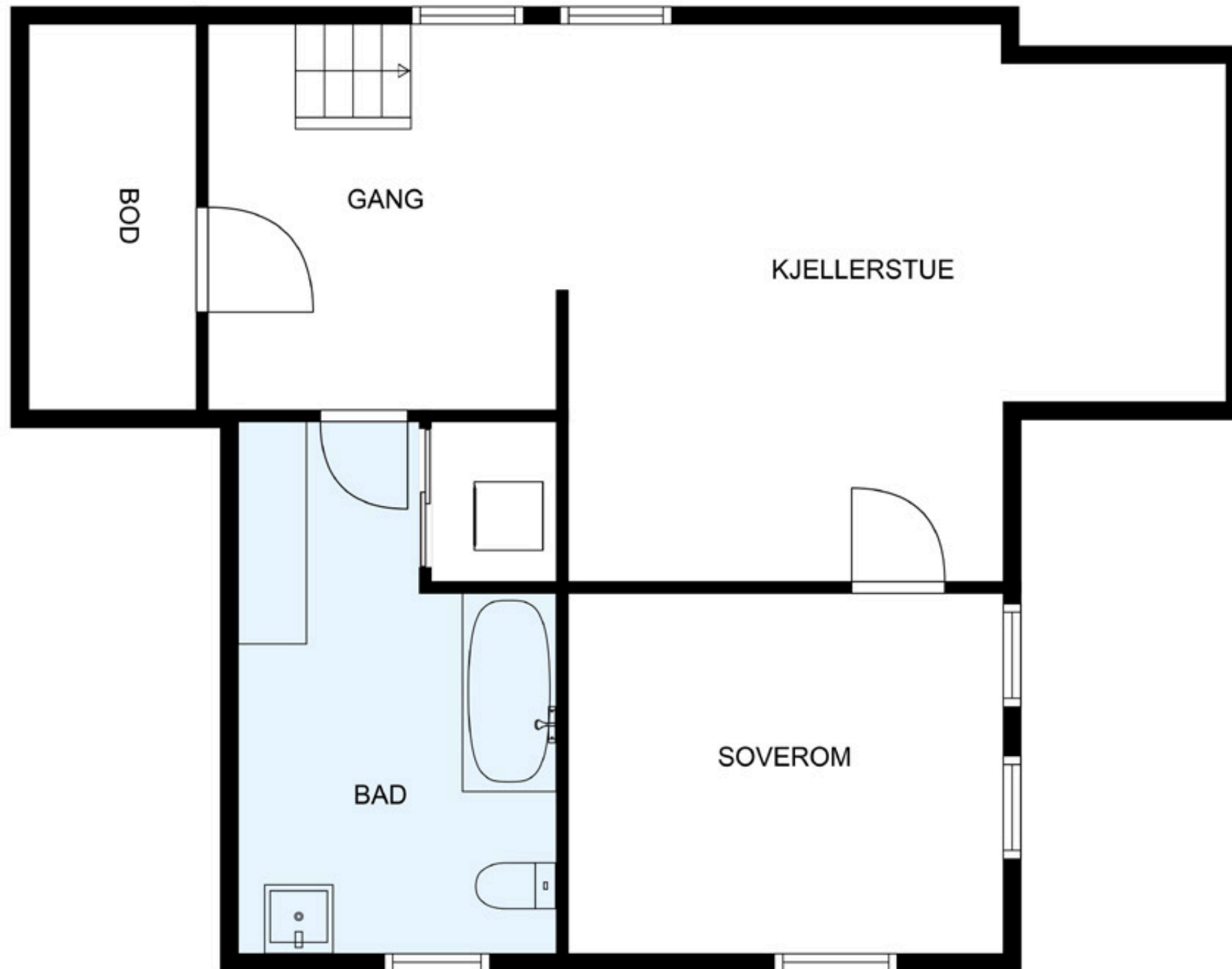








PLANTEGNING



OPPDRAKSNUMMER

2230250

TYPE BOLIG

Enebolig, selveier

EIER

Anders Ranum Nordahl

Natalie Nordahl

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Valborgs vei 15 - en vakker, klassisk villa i et av de aller mest sentrale og sjønære boligområdene rundt Tønsberg by!

Her er det kun få minutters gange inn til bykjernen, samt enda kortere avstand ned til Rosanes med strand, båthavn og parkområder. I tillegg ligger boligen fint til i en stille og rolig gate, uten noe særlig gjennomgangstrafikk.

Eneboligen er i de senere år vesentlig oppgradert og oppusset og fremstår i dag som en virkelig flott familiebolig!

Kort fortalt:

- 4(5) soverom (alt. loftstue som et femte rom)
- 2 nyere bad
- Stort, lyst og lekkert stue- og kjøkkenrom med et nydelig kjøkken i "tro stil" til husets karakter
- Ekstra takhøyde i hovedetasjen
- Romslig entré/hall med mengder av garderobeplass
- Stor kjelleretasje med mengder av muligheter!
- Utvendig renoverert med ny kledning, etterisolering og skiftet en del vinduer
- Drenert og lagt inn nytt vann-og avløp
- Stor og flott hagetomt med mengder av boltreplass for barna (skjermet)
- Gode parkeringsforhold (garasje). Utvendig montert elbil-lader.
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

ADRESSE

Valborgs vei 15
3127 Tønsberg

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde mellom Ørsnes og Teie, drøyt 1 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt bussholdeplass og Teie torv med servicetilbud.

Det er gangavstand til Ørsnes brygge, et idyllisk område tilbaketrasket fra trafikkstøy, med bryggepromenade og badeplass. Til området hører det også en fin bydelspark med lekearealer og felles sittegrupper for et sosialt miljø. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs med fjorden. Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.

På Rosanes ved Teie sentrum, ca. 10 min gangavstand, ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Helsestien i kommunen passerer forbi badeplassen.

Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane. Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1931

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av betong m/sparestein. Fasader er kledd med liggende

trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Drenering med antatt utførelse av grunmursplast, drensrør og drenerende masser rundt bygget. Støttemur av naturstein mot vest.

INNHold

1.etg.: entré/gang/hall med stor garderobenisje og trapp opp, bad med dusjnise, servant og vegghengt wc. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til hage/terrasse i begge ender.

2.etg.: soveromsgang, 4 soverom hvorav ett har walk-in-closet, loftstue/soverom med utgang til utsiktspalkong.

U.etg.: stort, åpent rom samt bod/rom, bad/vaskerom med badekar, vegghengt wc, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr. Bod.

Loft.

Frittliggende, eldre garasje.

Generell info:

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

Det gjøres oppmerksom på at rommene i underetasjen ikke er omsøkt fra opprinnelige rom (div. boder m.m.) til dagens bruk som hovedsakelig er stue og "soverom/gjesterom". Det er ikke tilstrekkelige rømningsveier da vinduene er for små.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 201 kvm, Bruksareal: 208 kvm

1.Etasje: 75 / 75 kvm p-rom/BRA
2.Etasje: 65 / 65 kvm p-rom/BRA
U.Etasje: 61 / 68 kvm p-rom/BRA

Garasje på 15 kvm BRA.

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

STANDARD

Enebolig med gjennomgående oppgradert og svært god standard. Boligen har vært gjenstand for mange og større oppgraderinger i de senere årene, og fremstår som svært innbydende og lekker. Her kan du flytte rett inn! Det nevnes utvendig drenering, nye kjellervinduer, nytt vann og avløp fra gaten og inn til bad/vaskerom (under boligen), skiftet kledning og etterisolering samt skiftet enkelte vinduer. Det er også to nyere bad i boligen, samt et lekkert kjøkken!

I underetasjen er det et enormt "oppholdsrom" og et "soverom", som er perfekt som ekstra tv-stue eller lekerom, samt et mulig gjesterom. Viktig å bemerke seg at denne etasjen ikke er omsøkt til varig opphold.

Innvendige overflater oppsummert:
Gulv: Fliser, belegget og furugulv.
Vegger: Malte flater, panel og tapet.
Himling: Malte plater og panel.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller. Det er også et tilleggsskap i 2. etg.

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;
- 2 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 17 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 11 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 5 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 2 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.
- 1 stk tilstandsgrad IU - ikke undersøkt

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:
Overflater: Det er påvist at fliser i entrè/gang har stedvis bom og riss, samt en løs flis.
Innvendige dører: Enkelte dører må justeres.
Bad (hovedetg.) Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Bad (u.etg): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Det er påvist enkelte riss/sprekker som vurderes å være naturlig for alderen.

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):
Innvendige trapper: Kjellertrappen har ikke rekkverk. Ihht gjeldende standard skal det gis TG3 for manglende rekkverk.
Trapp til 2. etasje har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.
Bad i u-etg: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er anmerket 1 stk TG3 samletsett for garasjen; Det er påvist store sprekker i vegger som antagelig skyldes jordtrykk. Det er også registrert setningssprekker. Det er råte i vindskier.

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

OPPVARMING

Det er innstallert en flott peis i stua i hovedetasjen, samt peisovn i stue i 2. etasje. Luft-til-luft varmepumpe montert i gang/hall. Termostatstyrte varmekabler i hall/gang, samt begge bad.
For øvrig elektrisk oppvarming via enkelte panelovner.

PARKERING

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Det er en garasje på eiendommen av eldre dato.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 945 kvm, Eierform: Festet tomt.

Utløp av festekontrakt: 2031 (100 år fra 01.04.1931).
Festekontrakten vil forlenges automatisk, på samme vilkår som før, men med rett for bortfester til å kreve engangsløft av festeavgiften (i hht tomtefestelovens §33).

Festeavgift pr år: kr. 6140,-

Info fra kommunen (som er bortfester/grunneier):
Betaling av årlig festeavgift er delt i 4 terminer. Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene med forfall 20/3, 20/5, 20/9 og 20/11.
Festeavgiften kan reguleres hvert 15. år.
Neste regulering i 2026.
Innløsning er mulig, kontakt megler for ytterligere info om dette.

Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier.

TOMT OG HAGE

Svært pertentlig og flott opparbeidet hagetomt med mengder av boltreplass for store og små! Tomten er innhekket, foruten mot gaten, hele veien. Dette gjør eiendommen svært usjenert.

Pent opparbeidet med fruktrær hvor barna kan huske i greinene!

Stor terrasseplattning ut fra inngangspartiet (mot vest) med tilbaketrukket, rolig og solrik beliggenhet.

Supert morgensol-plass ut fra stua mot øst, samt på balkongen i 2.etg.

Asfaltert oppkjørsel med gruset parkeringsareal.

TILLIGGENDE FASILITETER

Innlagt fiber

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp (nytt, separat avløp og vannledninger fra gaten og inn (samt under boligen) i 2023). Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende.

Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 16.09.1932.

Godkjente bygningstegninger foreligger, men de stemmer ikke overens med dagens romløsninger.

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

6 690 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))

188 092,- (Omkostninger totalt)

7 178 092,- (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

Utført av : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 19698 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 189,25 pr. år

inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Festeavgift kreves inn sammen med kommunale avgifter og kommer i tillegg (se eget punkt)

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 1 291 198,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 4 648 314,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITTUER

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.

1932/900032-2/91FESTEKONTRAKT - VILKÅR
01.03.1932

FESTETID: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 191

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1993/5785-1/91NYE VILKÅR

02.06.1993

Endr. av festeavg., best. om reg..

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.

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)

Kommunale opplysninger (Kr.3 100)

Markedspakke (Kr.14 400)
 Markedspakke utlegg (Kr.5 950)
 Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
 Provisjon av salgssum basert på salgssum kr 6.690.000,- (kr. 62.320,-)
 Tilrettelegging (kr. 16.950,-)

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 landbrukseieendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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) opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

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

VALBORGS VEI 15

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalveien Linje 100	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	23 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	24 min 1.9 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 0.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	24 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Teie Torv, Nøtterøy	10 min
Teie Torv ladestasjon	10 min

»

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

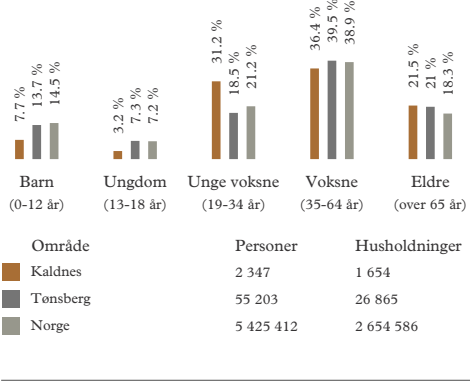
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 79/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (1-5 år) 20 barn	3 min 0.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	11 min 0.9 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	9 min
Meny Teie Torg Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

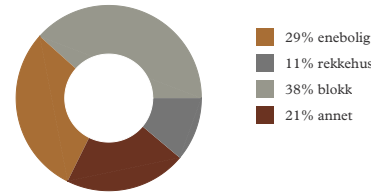
KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 87/100

GATEPARKERING
Lett 85/100

SPORT

Bryggerijordet Balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Fresh Fitness Tønsberg	10 min
Spenst Tønsberg	19 min

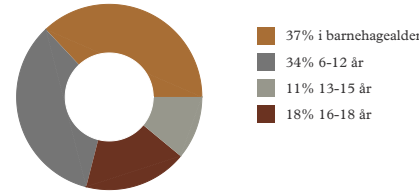
BOLIGMASSE



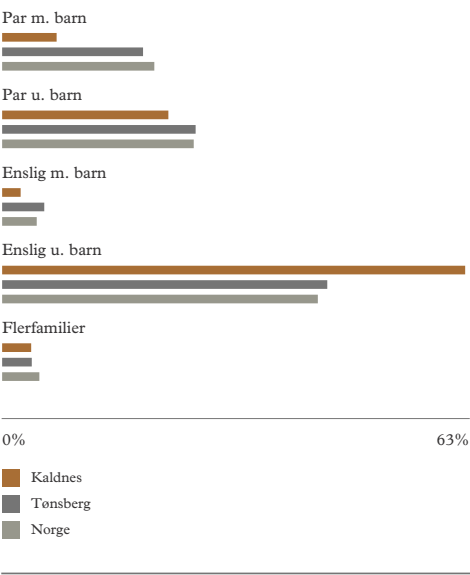
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	10 min
Apotek 1 Teie torg	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

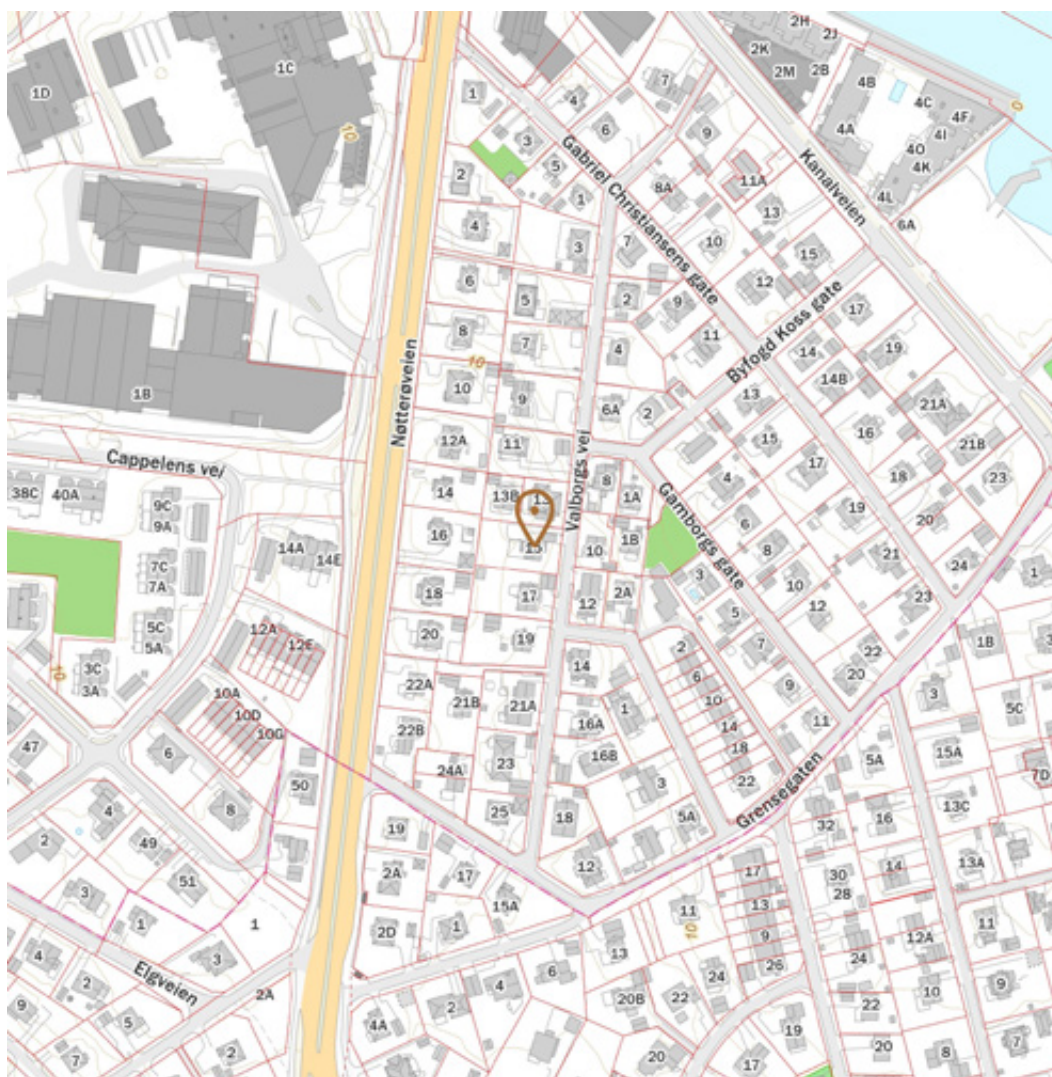


SIVILSTAND

		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 situatene 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



Tilstandsrapport

Valborgs vei 15, 3127 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1004, bnr. 38

Areal (BRA): Enebolig 208 m², Garasje 15 m²



Befaringsdato: 23.06.2023

Rapportdato: 26.07.2023

Oppdragsnr.: 20315-1401

Referansenummer: DR9379

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
26.07.2023

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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Valborgs vei 15, 3127 TØNSBERG
Gnr 1004 - Bnr 38
3803 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse 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).

Oppdragsnr.: 20315-1401

Befaringsdato: 23.06.2023

Side: 3 av 18

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

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

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1931 som går over 2 etasjer + kjeller. Boligen er pusset opp i nyere tid.

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

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, belegg og furugulv.
Vegger: Malte flater, panel og tapet.
Himling: Malte plater og panel.

VÅTROM [Gå til side](#)

KJELLER
Rommet har opplegg for vaskemaskin, badekar og baderomsmøbel med servant. Det er panel i himling. Vegger har malte plater, synlig mur og fliser. Det er belegg på gulv. Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE
Badet er renover i 2016 og det er fremlagt dokumentasjon fra utførende firma. Rommet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er malte plater i taket og microsement på vegger. Det er fliser på gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning fra 2016 med slette trefiberfronter og benkeplate av stein. Integrert oppvaskmaskin. Egen kjøkkenmodul med fronter og benkeplate i rustfritt stål med integrert stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller. Det er også et tilleggs-skap i 2. etg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er svakt skrånende mot øst. Drenering med antatt utførelse av grunmursplast, drencrør og drenerende masser rundt bygget. Støttemur av naturstein mot vest.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig Gå til side				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	65	65	0	
1. etasje	75	75	0	
Kjeller	68	61	7	
Sum	208	201	7	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	15	0	15	
Sum	15	0	15	

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

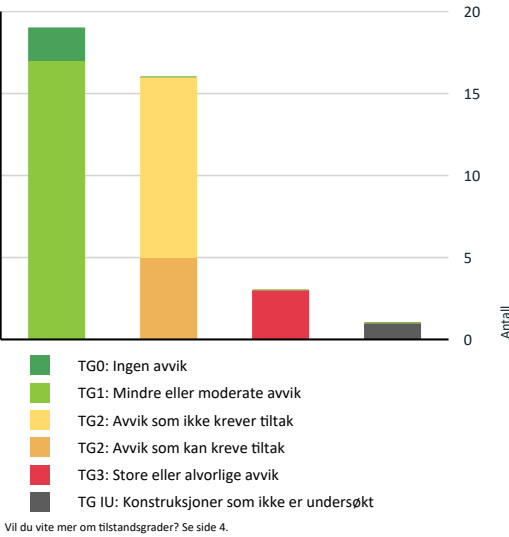
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjelleren er ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

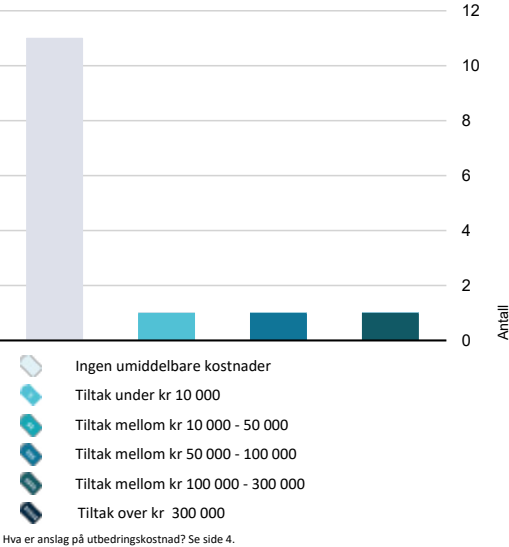


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

Kjellertrappen har ikke rekkverk. Ihht gjeldende standard skal det gis TG3 for manglende rekkverk.

Trapp til 2. etasje har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/Vaskerom (kjeller)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/Vaskerom (kjeller)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er påvist at fliser i entré/gang har stedvis bom og riss, samt en løs flis.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/Vaskerom (kjeller)

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



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er påvist enkelte riss/sprekker som vurderes å være naturlig for alderen.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det bemerkes at enkelte hjørnekasser og utvendige vindsuslister er fuget mot underliggende beslag, noe som ikke er en anbefalt løsning. Etter god håndverksskikk skal det være en spalte på 6-8mm mellom beslag og vannbrett.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er påvist noen fuktskjolder i undertak, men dette var tørt på befaringsdagen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Måling er utført i stue og ett soverom.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er avvik:

Kravet til høydeforskjell fra dør til sluk er oppfylt, men selve gulvet har for lite fall ift krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik:

Selv om det er drenert i nyere tid, registreres det noe utslag på fukt i grunnmuren. Dette skyldes normalt kappilært oppsug i murene fra grunnen, som følge av at det normalt ikke ble lagt fuktsperre mot grunn ved byggeåret. det vil derfor alltid være en viss risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmur fra denne byggetiden.

Garasje

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Forenklet vurdering

Det er avvik:

Det er påvist store sprekker i vegger som antagelig skyldes jordtrykk. Det er også registrert setningssprekker. Det er råde i vindskier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1931

UTVENDIG

Taktekking

1 TD 1

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

1 TD 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

1 TD 2

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Kledningen er skiftet i senere tid. Det bemerkes at

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at enkelte hjørnekasser og utvendige vindsuslister er fuget mot underliggende beslag, noe som ikke er en anbefalt løsning. Etter god håndtverkskikk skal det være en spalte på 6-8mm mellom beslag og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det burde tilskjæres spalte mellom treverk og beslag.

Takkonstruksjon/Loft

1 TD 2

Taksperrer i tre med taktro av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen fuktskjolder i undertak, men dette var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Vinduer

1 TD 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og kjellervinduer av PVC med 3-lags glass. Vinduene er skiftet fra 2000-tallet frem til 2019. Det er ikke registrert avvik utover normal aldersslitasje.

Dører

1 TD 1

Bygningen har malte tredører med 2-lags glass. Dørene er skiftet i 2009-2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TD 1

Balkong over oppvarmet rom med sarnafiltekking. Terrassegulv og rekkverk av tre. Rekkverk er målt til 90cm, som er i henhold til forskrift ved byggeår. Det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

Terrasse mot vest bestående av trykkimpregnert treplattung på mark.

Utvendige trapper

Utvendig trapp er fjernet, og det er opplyst at ny blir bygget før salg.

INNSENDIG

Overflater

1 TD 2

Gulv: Fliser, belegg og furugulv.
Vegger: Malte flater, panel og tapet.
Himling: Malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at fliser i entrè/gang har stedvis bom og riss, samt en løs flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aktuelle fliser bør skiftes.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TD 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Måling er utført i stue og ett soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

1 TD 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TD 3

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeår, og det er montert ildsted i begge etasjer. Det er fremlagt tilsynsrapport fra 2023 hvor det ikke er avdekket noen avvik.

Vurdering av avvik:

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

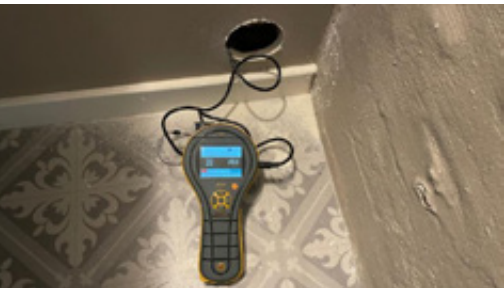
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

1 TD 2

Kjeller med synlige murvegger og belegg på gulv. Det er en utført vegg i bad/vaskerom hvor det er foretatt hulltaking.



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

1 TD 3

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrappen har ikke rekkverk. Ihht gjeldende standard skal det gis TG3 for manglende rekkverk.

Trapp til 2. etasje har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk på kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

1 TD 2

Malte dører med profilerte og slett overflate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i 2016 og det er fremlagt dokumentasjon fra utførende firma.

Overflater vegger og himling

Det er malte plater i taket og microsement på vegger. Det ble registrert noe slitasje på overflate som er utbedret etter min befaring. Opplyst av eier.

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise med microsement. Det ble registrert noe slitasje på overflate som er utbedret etter min befaring. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kravet til høydeforkjell fra dør til sluk er oppfylt, men selve gulvet har for lite fall ift krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med påvist fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Membran er ikke synlig i sluk, men det er benytte smøremembran iflg. dokumentasjon.



Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

Overflater vegger og himling

Det er panel i himling. Vegger har malte plater, synlig mur og fliser.

Overflater Gulv

Det er belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under vaskemaskin. Belegget er antagelig ikke godkjent våtromsbelegg, og er heller ikke utført med oppkant på vegg eller tett overgang til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, badekar og baderomsmøbel med servant.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt hulltaking inne på rommet i vegg mot terreng, men påvist avvik vurderes ikke å skyldes våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning fra 2016 med slette trefiberfronter og benkeplate av stein. Integrert oppvaskmaskin. Egen kjøkkenmodul med fronter og benkeplate i rustfritt stål med integrert stekeovn og platetopp.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TD 1

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.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i kjeller. Det er også et tilleggsskap i 2. etg.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Branntekniske forhold

TD 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TD 2

Drenering med antatt utførelse av grunnmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det er drenert i nyere tid, registreres det noe utslag på fukt i grunnmuren. Dette skyldes normalt kappilært oppsug i murene fra grunnen, som følge av at det normalt ikke ble lagt fuktsperre mot grunn ved byggeåret. Det vil derfor alltid være en viss risiko for fuktgjennomtrekking i grunnmur fra denne byggetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn å følge med på fuktutvikling i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

TD 2

Grunnmur av betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er påvist enkelte riss/sprekker som vurderes å være naturlig for alderen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TD 1

Støttemur av naturstein mot vest.

Terrengforhold

TD 0

Tomten er svakt skrånende mot øst.

GARASJE



Byggeår

1953

Standard

Normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av manglende vedlikehold.

UTVENDIG

Forenklet vurdering

TD 3

Frittstående garasje som er oppført med vegger med betonggulv, murte vegger og takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store sprekker i vegger som antagelig skyldes jordtrykk. Det er også registrert setningssprekker. Det er råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rive og bygge ny garasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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 byggt teknisk 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					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	65	65	0	Gang , Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
1. etasje	75	75	0	Hall , Bad , Stue/kjøkken	
Kjeller	68	61	7	Gang , Kjellerstue , Soverom , Bad/Vaskerom (kjeller)	Bod 1, Bod 2
Sum	208	201	7		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjelleren er ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet kledning på øst-, nord- og vest-veggene (samt etterisolert og byttet de to vinduene i 2 etg mot nord). Arbeidet et utført av Tømrmester Henning Berntsen AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellervinduer har ikke tilstrekkelig størrelse for å tilfredsstille dagens krav til dagslys og rømning. Således er soverom og kjellerstue ikke godkjent for varig opphold.

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	15	0	15		Garasje
Sum	15	0	15		



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Anders Ranum Nordahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1004	38		0	945.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Valborgs vei 15

Hjemmelshaver

Nordahl Anders Ranum, Nordahl Natalie,
Tønsberg Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 700 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DR9379>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230250	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Ranum Nordahl	Natalie Nordahl
Gateadresse	
Valborgs vei 15	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3127
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	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	83436650

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

Vi har fornyet mikrosement på gulvet i dusjen i juli 2023. Lagt på toppen av eksisterende belegg, ikke gjort endringer på tettsjikt eller membran. Tidligere eier renoverte badet, det foreligger vårrmssertifikat fra dette arbeidet.

Arbeid utført av

BAY Eiendom AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vann og avløp ble fornyet i gaten av kommunen i 2022. Vi fjernet septiktank og separerte vann og avløp etter pålegg fra kommunen i desember 2022. I i den forbindelse ble det lagt nye vann og avløpsrør fra huset og ut i veien. Dette er dokumentert og ferdigmeldt til kommunen.

Arbeid utført av

Maskinentreprenør Vidar Sjøe

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi har sett noen spor etter saltutsalg på mur i kjeller, men ikke sett noen negativ utvikling i vår eiertid. Muren er drenert i nyere tid. Ser forøvrig rapport fra takstmann.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi opplevde en mindre lekkasje i et vindu i første etasje når vi flyttet inn. Årsaken ble vurdert å være for lite overlapp mellom takpapp og vindski på taket. Vi engasjerte Byggmester Henning Berntsen til å utbedre dette. I etterkant har lekkasjen ikke gjentatt seg.

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

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen skjevheter av mindre betydning, normalt for et hus av denne alder. Se kommentarer fra taksmann for 3.partsvurdering.

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

11

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

Svar

Nei

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

Det er lagt opp til lading av EL-bil ved garasjen/boden. Men det er ikke montert en moderne ladeboks. Vi har ikke brukt dette i vår tid, men forrige eier ladet el-bil og fikk dette lagt opp, strømtilførsel antas derfor å være i orden.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Vi har byttet vann/vindspærre, kledning og etterisolert på nord, øst og vestveggen i 2019. Vi har i tillegg byttet 2 vinduer i 2.etasje på veggen mot nord. Arbeidet er i sin helhet utført av Byggmester Henning Berntsen. Sørveggen ble fornyet av tidligere eier.

Arbeid utført av

Byggmester Henning Bertnsen

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er innredet, men ikke godkjent for varig opphold.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

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

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 sikredet næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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.

Document reference: 2230250

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Ranum Nordahl	c81dddec6f588332f4b5881905ddbb18bd506f29b	08.08.2023 12:14:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalie Nordahl	a08067effac9e3c72dbfab3f5153b23d078feed1	08.08.2023 12:16:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230250

→

This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→

The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→

For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer
Dokumentdato
Kontrolldato
Saksbehandler

2023/9831
01.06.2023
01.06.2023
Morten Jensen

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS 14.06.2023 Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Telefon: 930 04 797 E-post: feier@vibr.no	Dato:
--	--	-------

ANDERS RANUM NORDAHL
VALBORGS VEI 15
3127 TØNSBERG

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	1004	Bnr:	38	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Valborgs vei 15, 3127 TØNSBERG						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 01.06.23
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 01.06.23
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Valborgs vei 15, bruksenhet H0101, 3127 TØNSBERG den 01.06.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: ANDERS RANUM NORDAHL
For brannvesenet: Morten Jensen

Formål

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på feier@vibr.no eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 1

(1420629)

TØNNSBERG KOMMUNE

Tillegg til festekontrakt vedrørende gnr 1004 bnr 38
adresse: Valborgsv. 15.REGISTRERT
- 2 JUNI 1993
Tønnsberg kommune
Dokumentnr. 5785

ERKLÆRING

Undertegnede som fester Valborgsv. 15, Tønnsberg,
av ~~Tønnsberg~~ kommune, ~~sant~~tykker herved i at festeavgiften for
eiendommen justeres ~~till 6%~~ av kr. 12,50 pr. m². eller etter
den prosent som til enhver tid godkjennes av prismyndighetene,
og med justering av festeavgiften i fremtiden hvert 15. år,
regnet fra det tidspunkt da festeavgiften skal justeres i h
t. kontrakten.

Tønnsberg..... den 30/4 1991
(sted) (dato)

Undertegnede ektefelle samtykker herved i ovenstående.

Gud Halvorsen
(underskrift)
Gud Halvorsen
(ektefelles navn)

Doknr: 5785 Tinglyst: 02.06 1993 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

e. f.
Svend Bergan & Zang

RÅDMANNEN I TØNNSBERG

Avskrift.

Stemplet papir

kr. 50.00.

Tønsberg 15

ARVEFESTEBREV.

Tønsbergs Formannskap gjør vitterlig, at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13.oktober 1911, 10.oktober 1913, 27.september 1918, 6.juli 1923 og 29.juni 1928 samt Formannskapets beslutning av 27.januar 1932 bortarvefester til fru Linda Sørensen tomten Kjøveens parallellgate nr. 15 i Tønsberg. Tomten er utskilt fra Teie, gammelt matrnr. 407.

Tomten har ifølge målevrev av 1.april 1931 et areal av 942.46 kvadratmeter.

Tomtens verdi, som for de første 50 år av festetiden beregnes efter en pris av kr. 4.05 (kr. 5.00 + 10% + 10%) pr. kvadratmeter utgjør kr. 3 816.96, hvorav i de første 50 år av festetiden svares en årlig avgift stor 5 procent eller kr. 190.85 - et hundre og nitti kroner og fem og otti ø

Avgiften for de siste 50 år av festetiden fastsettes i løp av det 50de år ved mindelig overenskomst eller - om sådan ikke opnaes - ved lovlig skjønn optatt på begge parter bekostning.

Avgiften og arvefestetiden beregnes fra 1.april 1931. Avgiften innbetales ukrevet i Tønsbergs Bykasse - om forlanges i gull - med en halvpart hver 30.juni og 31.december efterskuddsvis.

Det bemerkes, at Formannskapet i henhold til Bystyrets beslutning av 15.mai 1929 har tilstått arvefesteren fritagelse for å betale arveavgift inntil utgangen av 1933.

Forøvrig gjelder de av Bystyret under 13.oktober 1911, 10.oktober 1913, 27.september 1918, 6.juli 1923 og 29.juni 1928 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner, av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev, og hvori blandt annet er bestemt, at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1ste prioritets

panterett i de på tomten til enhver tid stående og opførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assuransesum. Videre bemerkes, at i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERGS FORMANNSKAP 26.februar 1932.

Hågen H. Cappelen.

Ordfører.

Vedtas av mig som arvefester:

Linda Sørensen.

Som hjemmelsinnehaver samtykker vi i ovenstående bortarvefestning.

Tønsberg 26.februar 1932.

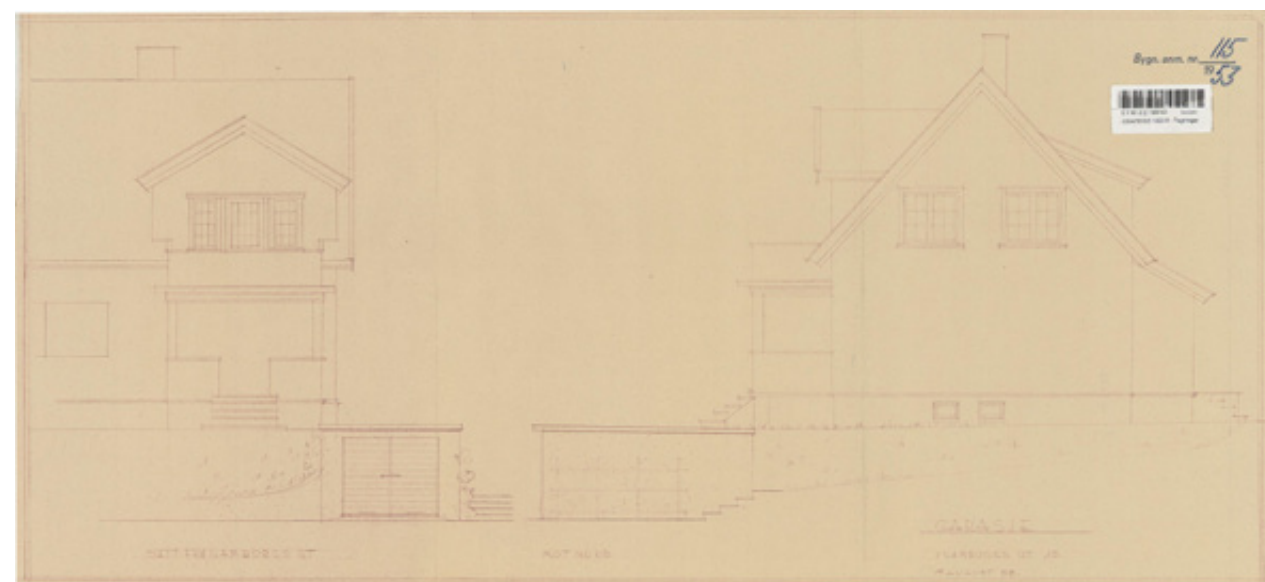
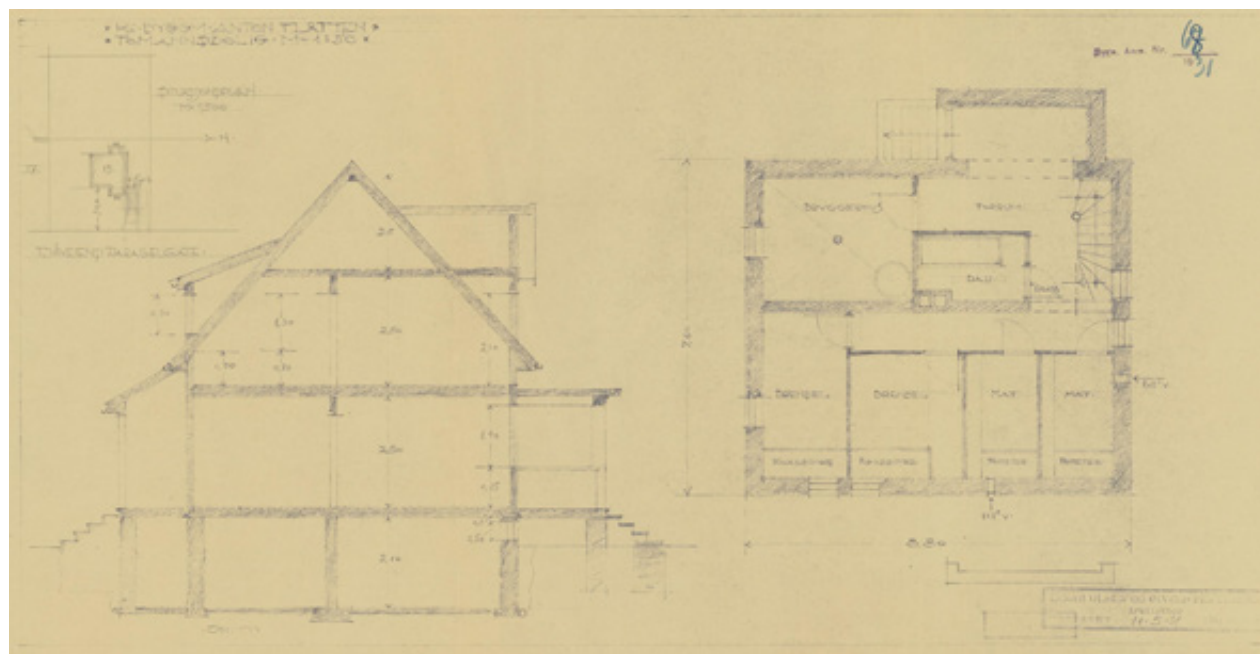
pr. A/S Teie.

Rørholt.

Tinglyst ved thinget for Tønsberg den 1/3. 1932. innført i Pantebok 23 Fol. 89 og extrahert i Realregister 10. Fol. 215.

For lysningen betalt til Statskassen kr. 12. 00.

H a g e m a n n.



019197180259 www.volltext.1900.de | Springer

80 1/2 ✓

Vallargy Dec 15

Bygn. Anm. Nr.

122

1035



0 1 W U W / 89240 Gasmetec
1004/38/0/0 1935 6 - Tegninger

Butter 1. Butter 90 samples

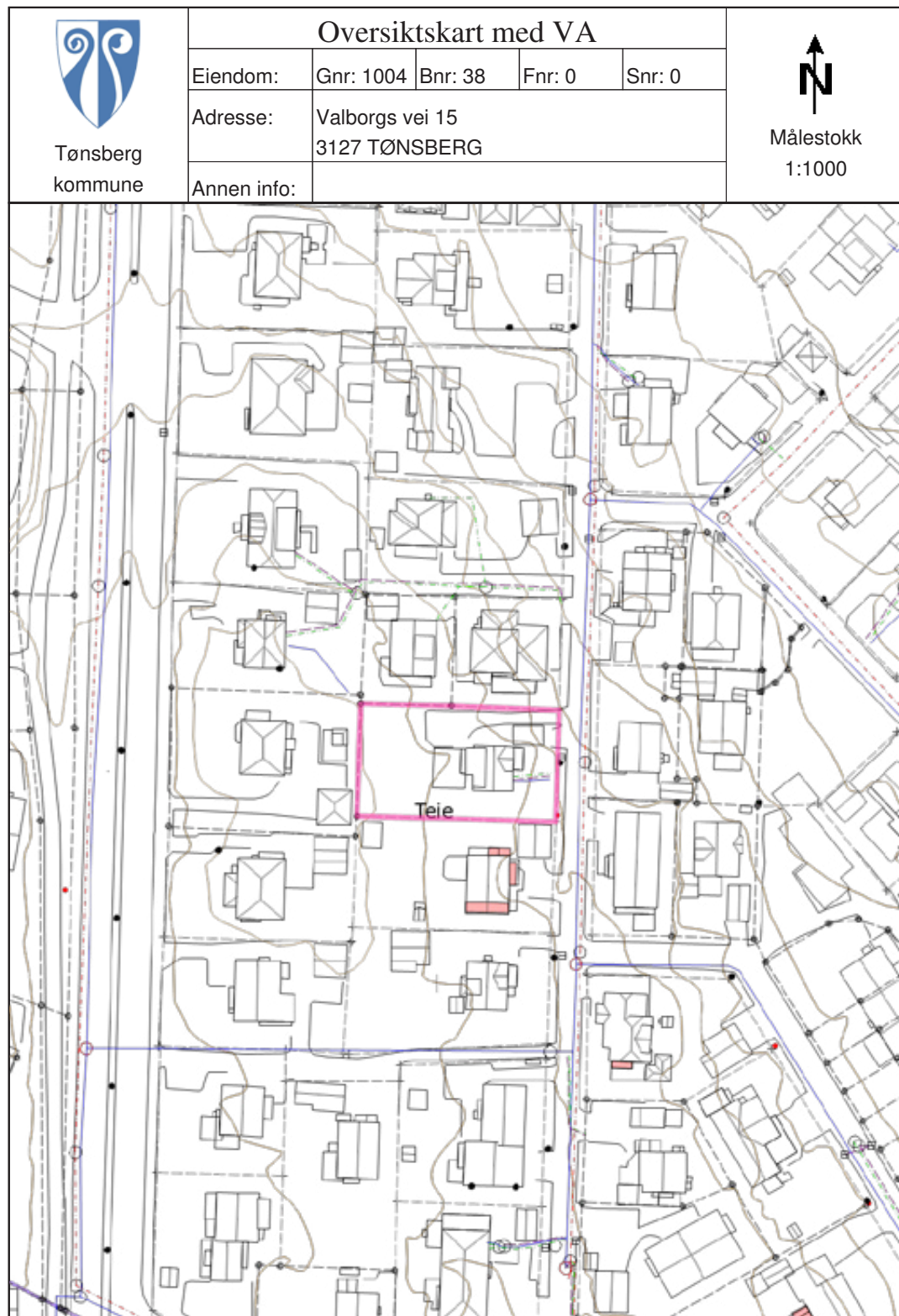
Баден-Орпиге

bin

Line 80. Dayton

1 metru 80 Sanglunet

Dr. Augustin Paderewski
Kryszewice



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp_felles		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Bygg og anlegg		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Godkjente byggetiltak		Kommunegrense		Høydekurve
	Høydekurve				

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. 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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige 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.



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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:

Valborgs vei 15, 3127 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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy