



EIENDOM
2005



Rålekker og modernisert vertikaldelt enebolig

Hougens gate 18 - Frodeløkka, 3111 Tønsberg

Prisantydning: kr 5 190 000,- + omk.

Primærrom: 128 kvm

BRA: 163 kvm

Eiendomstype: Enebolig - vertikaldelt



*“For meg er alle
boligsalg like viktige
– jeg gjør ikke
forskjell på folk!”*

Jesper Snekkestad

Eiendomsmegler/Partner - MNEF

Epost: jesper@z-eiendom.no

Mobil: 90 85 25 27

Med mine 27 år som eiendomsmegler, og hele tiden i Tønsberg distriktet, har jeg opparbeidet meg en rik kunnskap og uvurderlig erfaring for kundene om boligmarkedet i nærmiljøet. Jeg er født og oppvokst på Nøtterøy og i Tønsberg og er opptatt av at mine kunder skal følge seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen enten du er kjøper eller selger.

Tross min lange erfaring, er jeg fremdeles sulten på nye gode salg og fornøyde selgere og kjøpere. Jeg er svært opptatt av faglig leveranse og at kundene mine skal oppleve en trygg og sikker prosess. Jeg lever av fornøyde kunder, anbefalinger og et godt håndverk. Jeg utfører derfor alle deler av oppdraget selv, og setter av nok tid til hvert enkelt oppdrag.





KORT OM EIENDOMMEN

Rålekker og modernisert vertikaldelt enebolig I Bo tett på byen i rolig boliggate I Flotte uteplasser I 3 sov I 2 bad!

Oppdragsnummer	2230180 Gnr.: 1009, Bnr.: 350 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Hougens gate 18, 3111 Tønsberg
Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	143 092,-
Totalpris inkl. omk.	5 333 092,-
P-rom/BRA	128 kvm/163 kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	189 m ²
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig - vertikaldelt
Byggeår	1982, senere omfattende innvendig modernisert
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

















MEGLERS VURDERING

Velkommen til denne lekre vertikaldelte eneboligen ved sentrale Frodeløkka.

Her bor du tett på byen, i et rolig boligstrøk med kort gangavstand til Tønsbergs sentrumsgater.

I denne populære gaten finner du denne innholdsrike boligen over tre etasjeplan. Boligen har vært gjenstand for en rekke oppussingsarbeider de senere år og gir et godt helhetsinntrykk. Den passer for de fleste aldersgrupper og tilbyr godt med plass og praktiske romløsninger. Hjemmet byr blant annet på et stort spisekjøkken med ny innredning fra 2019, en innholdsrik stue med flott utsikt og peisovn, tre delikate soverom, to flislagte bad fra henholdsvis 2019 og 2017, en lys entre/hall med tilknyttet gjestetoalett. Huset har også rikelig med bod-/garderobeplass.

Hagen er lettstelt og har uterom blant annet bestående av et svært hyggelig og skjermet terrassearrangement ut for kjøkkenet på østsiden og en suveren veranda utenfor stuen i vest hvor man kan nyte utsikt mot Slottsfjellet og sen kveldssol.

Familiens kjøretøy kan du trygt parkere i husets integrerte garasje som tilbyr litt "hverdagsluksus".





KORT FORTALT OM EIENDOMMEN

- Romslig vertikaldelt enebolig med moderne og god standard
- Omfattende oppusset og modernisert de senere år
- Sentralt med kort gangavstand til de fleste fasiliteter i Tønsberg by
- Rolig boligmiljø preget av koselig trehusbebyggelse
- Ca. 5 minutter å gå til Tønsberg jernbanestasjon
- Meget usjenert, lettstelt og skjermet tomt fri for gressplen
- Flotte lysforhold med sol fra tidlig morgen til sent ut på kvelden
- Vestvendt veranda på ca. 16 m² m/vakker utsikt mot Slottsfjellet og sen kveldssol
- Stor skjermet uteplass ut for kjøkken i øst
- Romslig stue med peisovn og gulvvarme
- Innholdsrikt og romslig spisekjøkken med ny innredning fra 2019 og gulvvarme
- Lys og romslig entre/hall med skyvedørsgarderobe og gulvvarme
- To lekre baderom - ett nytt fra 2019 og ett oppusset i 2017
- Tre delikate soverom samlet i øverste etasje
- Gjestetoalettrom gir hjemmet i alt tre toaletter
- Integrert garasje med flislagt gulv (varmekabler og flislagte vegger)
- Godt med bodplass både i sokkeletasje, på loft og i kneloft
- Romslig gårds plass hvor det er rikelig med biloppstillingsplasser
- En "flytt rett inn bolig" med suverent helhetsinntrykk!





NÆROMRÅDET/BELIGGENHET

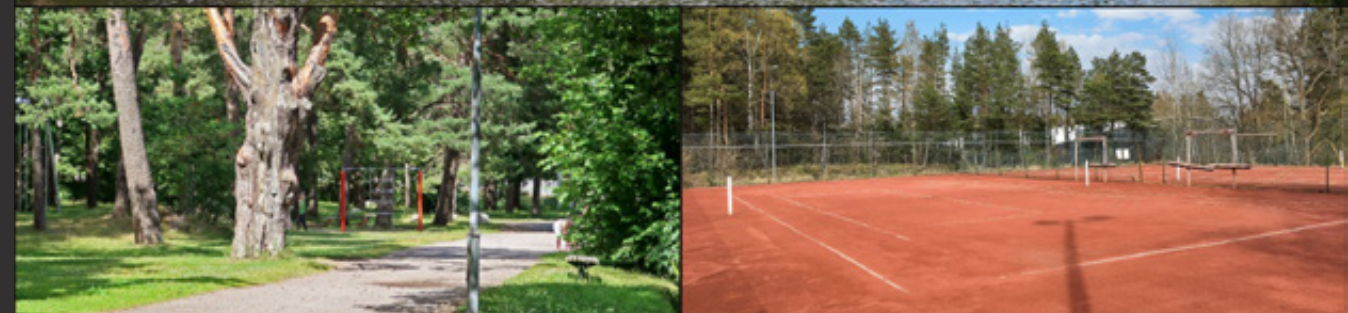
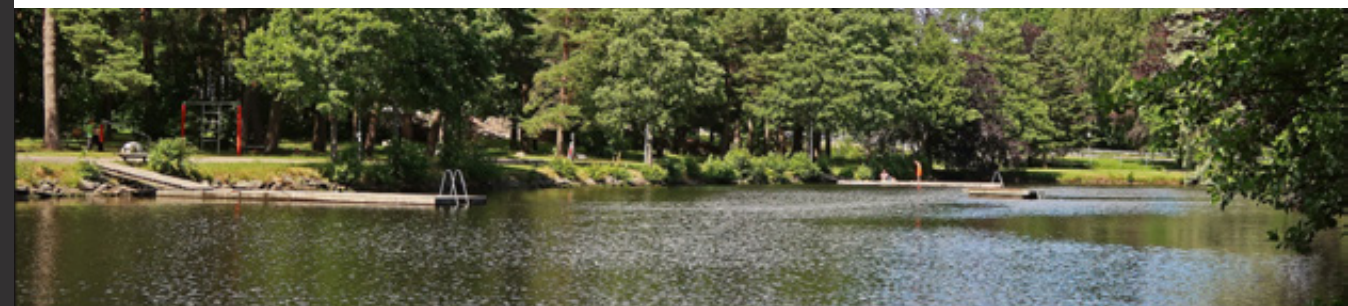
Eiendommen har en tilbaketrukket, skjermet og svært solrik beliggenhet i koselige Hougens gate, i en rolig og sentrumsnær boliggate tett på Tønsberg sentrum.

Her bor man med en svært sentralt og fordelaktig beliggenhet nær hjertet av Tønsberg sentrum, med få minutters gange til alt av sentrumsfunksjoner som buss- og togforbindelser, butikker, caféer, restauranter og Tønsbergs hyggelige bryggeområde - "Brygga". Byens store mangfold av kulturtilbud er også i umiddelbar nærhet. Det er også svært kort vei til Sykehuset i Vestfold og Statens Park.

Kort vei til skoler, barnehager og legesenter m.m. Grønne friområder og flotte tur- og rekreasjonsområder i blant annet Frodeåsen, Greveskogen og en rekke parker trenger du ikke gå langt for å nyte.

Det er fem minutters gange til jernbanestasjon med hurtigtog til Oslo. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4 felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på ca. en time. Til Torp Flyplass er det ca. 20 minutter med bil med daglige avganger til en rekke europeiske byer, samt norske byer, som Stavanger, Bergen og Trondheim. Det går også tog og shuttlebuss fra Tønsberg til Torp.

Det er kort vei til bryggeanlegg og derfra videre ut i Færder nasjonalpark med en fantastisk skjærgård, som regnes som et av de mest solrike stedene i landet.









HOUGENS GATE 18

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

	Stenmalen	2 min
	Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B	0.2 km
	Tønsberg stasjon	10 min
	Linje RE11	0.8 km
	Sandefjord lufthavn Torp	22 min

SKOLER

Byskogen skole (1-10 kl.)	16 min
535 elever, 48 klasser	1.3 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	20 min
235 elever, 15 klasser	1.6 km
Granly skole (1-10 kl.)	4 min
166 elever, 18 klasser	2.1 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	14 min
33 elever, 3 klasser	1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	14 min
56 elever, 3 klasser	1.1 km
Greveskogen videregående skole	20 min
1016 elever	1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

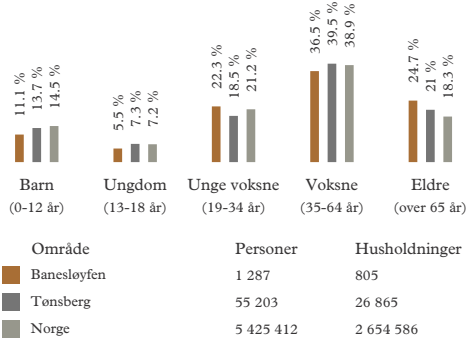
	Bjørn Farmand	8 min
	Halfdan Wilhelmsens Allé, Tønsberg	9 min

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 79/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Knapløkka barnehage (1-5 år)	5 min
120 barn	0.5 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	9 min
51 barn	0.7 km
Belmar barnehage (1-5 år)	10 min
69 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Farmannsveien	8 min
PostNord	0.7 km
Coop Extra Tønsberg	10 min
Søndagsåpent	0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 85/100

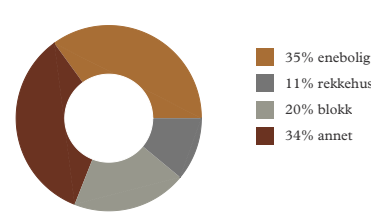
KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 82/100

SPORT

	Messehall B	9 min
	Aktivitetshall	0.8 km
	TK-Hallen	12 min
	Aktivitetshall	1.1 km
	WellnessClub Tønsberg	11 min
	Spensst Tønsberg	11 min

BOLIGMASSE



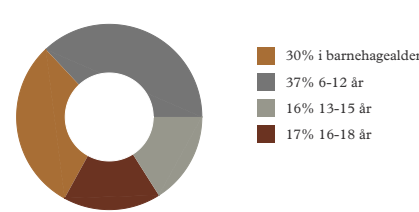
«Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»

Sitat fra en lokalkjent

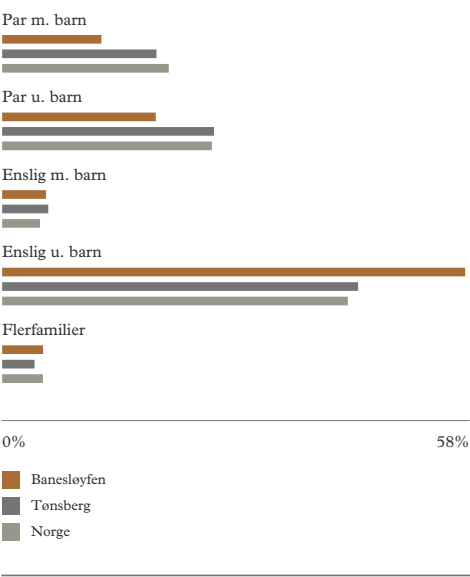
VARER/TJENESTER

	Farmandstredet	10 min
	Vitusapotek Farmandstredet	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

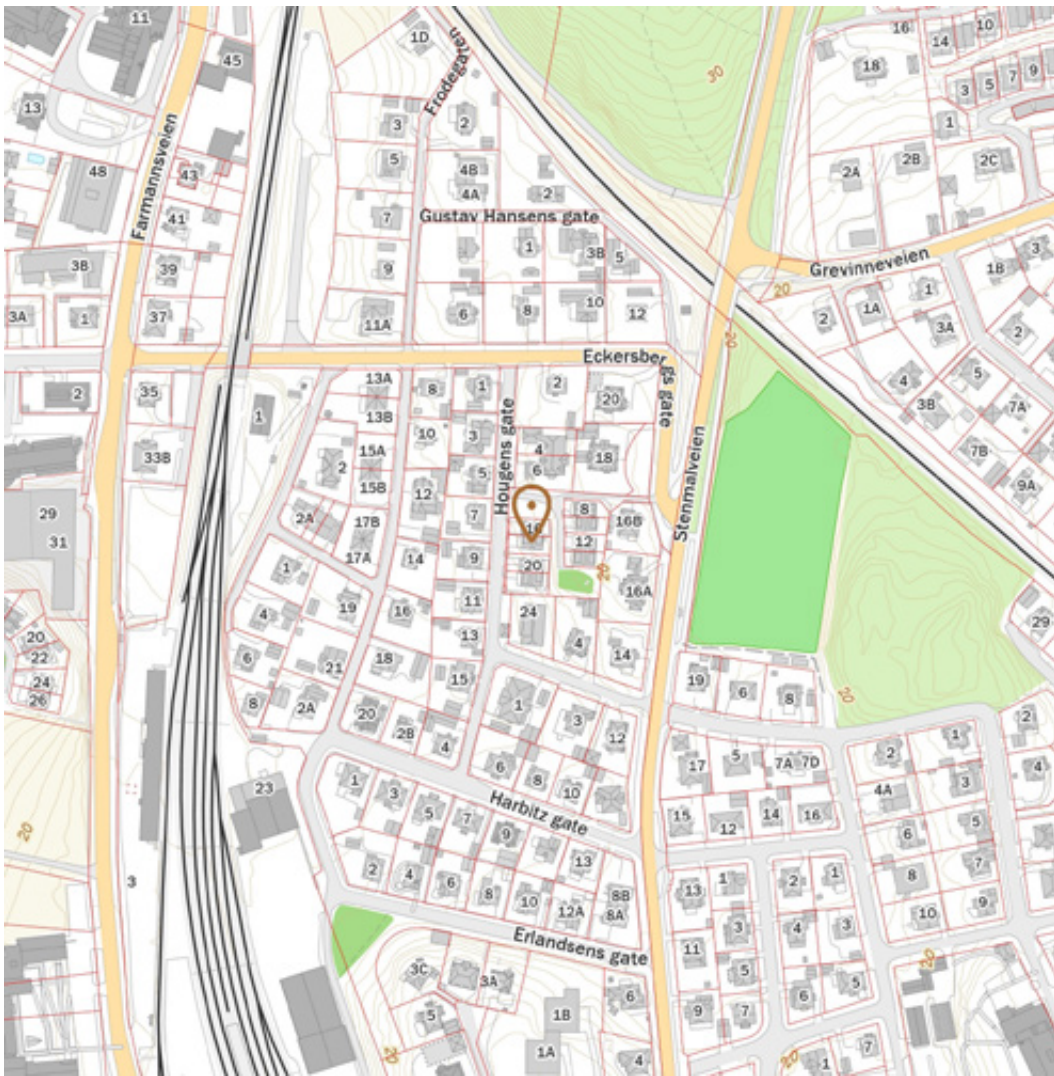


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	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 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

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



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

INNHold

Boligen er oppført over tre etasjeplan med funksjonell løsning. Hovedetasjen ligger på midtre plan og har utgang til stor vestvendt veranda mot vest og på terrenget mot øst hvor det bys på en herlig stor og usjenert uteplass.

Sokkeletasje med integrert garasje:

ENTRE med inngang til GJESTETOALETTROM.

HALL med skyvedørsgarderobe og åpen trappegang til 1. etasje.

BAD/VASKEROM med dusj, toalett og vaskeroms-/garderobeinnredning.

BOD med direkte inngang fra vaskerommet

GANG innerst i etasjen med inngang til nevnte bod og bad/vaskerom.

INTEGRERT GARASJE med motorisert portåpner.

1. etasje-/hovedetasje:

Romslig STUE OG SPIESTUE med utgang til eiendommens herlige vestvendte veranda.

Stort SPISEKJØKKEN med utgang til hage/uteplass på østsiden av huset.

2. etasje-/toppetasje:

SOVE-/BADEROMSGANG med nedgang til hovedetasje.

Stort BADEROM/WC med dusjnische, toalett og diverse baderomsinnredning.

TRE SOVEROM hvorav ett med skyvedørsgarderobe.

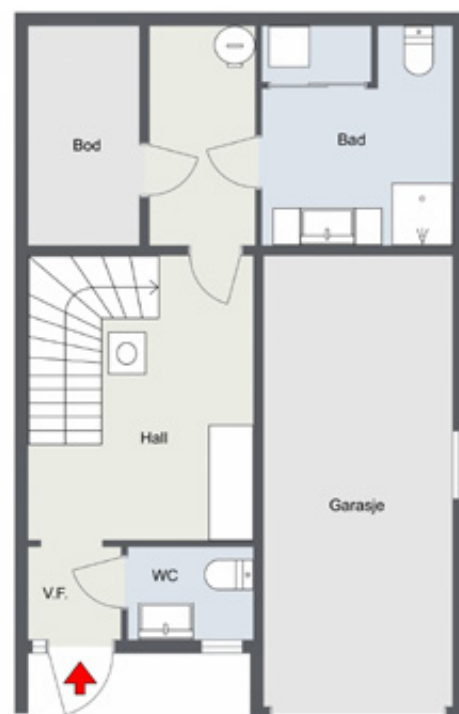
Det er også gulvet kneloft med lagringsplass.

LOFT: Lagringsloft med tilgang via nedtrekkbar loftstrapp i sove-/baderomsgang i 2. etasje. Store deler av loftet er gulvet og tilbyr godt med oppbevaringsplass.

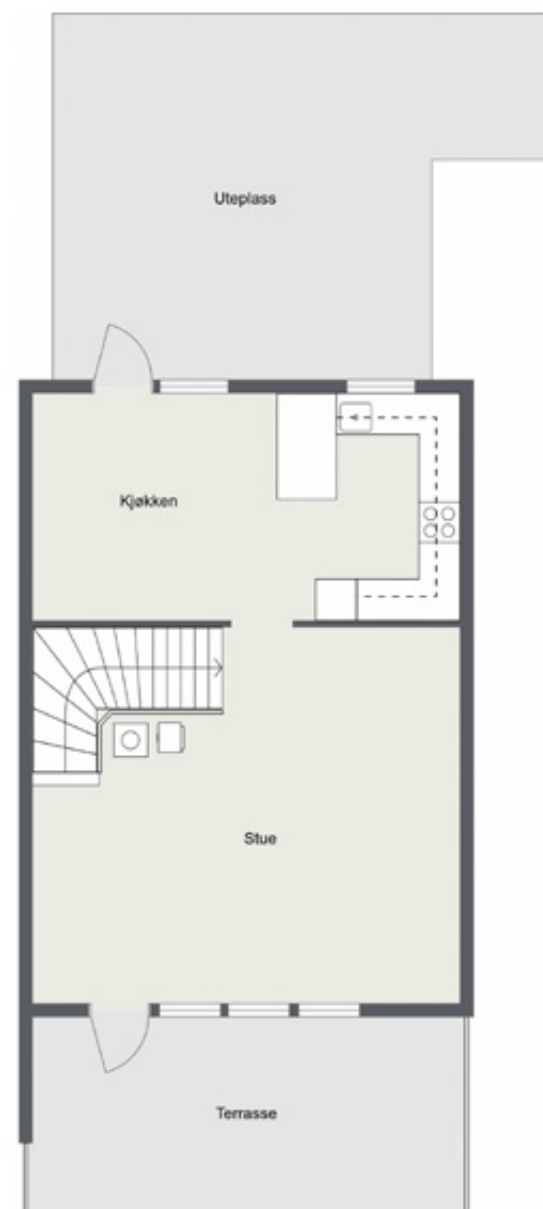




Underetasje



1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

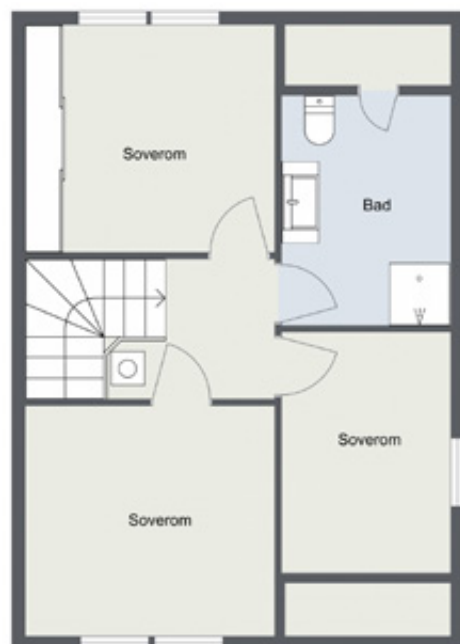
Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

PLANTEGNING

2. Etasje



1. Etasje



2. Etasje



Underetasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

TERRASSER/UTEPLASSER

Boligen ligger meget solrikt til, og har flott utsikt mot blant annet Slottsfjellet og omkringliggende områder. Den solfylte plasseringen gjenspeiler seg i hjemmets uteplasser.

Fra stue-/spisestue er det utgang til en vestvendt veranda hvor man kan nyte flott utsikt og ikke minst lange soldager, inkludert sene solnedganger. Elektrisk markise sørger for god overdekning på dager hvor man vil skjerme seg for solen eller duskregn. Den solrike uteplassen har sol til sent på kveld, så her ligger alt til rette for å nyte de lyse og varme sommerkveldene! Både tilfarere og terrassedekket er nytt fra 2019. Skjermvegger mot både syd og nord sørger for usjenanse. Leveggen mot syd er ny fra 2019 og kledningen på nordre levegg er ny fra samme år. Rekkverket er også nytt fra 2019.

Fra kjøkkenet i første etasje er det utgang til en østvendt, usjenert og steinbelagt uteplass/platting med gode solforhold fra morgen og til ut på dagen. Denne sonen er også ypperlig når man vil trekke til skygge på hete ettermiddager i sommerhalvåret. Uteplassen har god plass til flere hyggelige sittegrupper, soner for grilling og andre utendørsaktiviteter.









STUE MED UTGANG TIL VESTVENDT
VERANDA MED UTSIKT

















KJØKKENET

På kjøkkenet er det god plass til en hyggelig spisetue, noe som gjør det enkelt å være sosial med gjestene samtidig som man tilbereder dagens måltid. Det er i tillegg plass til spisestuemøbler i stuen. Også i dette rommet er det gulvvarme under eikeparketten. Herfra er det utgang til den østvendt og steinbelagt uteplassen som er et yndet sted for å innta den helgefrokosten eller sommerens grillmiddager.

Kjøkkeninnredningen er i sin helhet utskiftet i 2019 og er et rom som særpreges av godt med skaplass og masse benkeplass. Innredningens stramme og funksjonalistiske linjer fra Sørlandsprodusenten Strai kjøkken harmonerer fint med det øvrige uttrykket i rommet. Elegante benkeplater av stein viderefører kvalitetsinntrykket! Morgensolen slippes inn gjennom vinduene og samtidig en fin nærkontakt med uterommet på denne siden av eiendommen. Kjøkkenet er videre et innholdsrikt rom som er pent tilpasset rommets utforming med gode løsninger med bl.a. utstrakt bruk av praktiske kolonialsuffer. Innredningen har klassisk "U-løsning" som gir massevis av benkeplass, elegant avsluttet av en praktisk kjøkkenøy som vender ut mot spiseplassen. Legg også merke til detaljer som takhøye overskap, pent tilpassede klassisk hvite avlange fliser på to sider og den gode belysningen over steinbenkeplatene. Overhenget ved kjøkkenøyen sørger for en hyggelig sitteplass og underlimt vaskekum forenkler rengjøringen og forsterker det moderne uttrykket. På motsatt side av kjøkkenøyen, mot spisestuesonen, sørger skap og hyller for ekstra oppbevaringsplass.* Separat induksjon steketopp nedfelt i benkeplate.

Alt av hvitevarer medfølger.













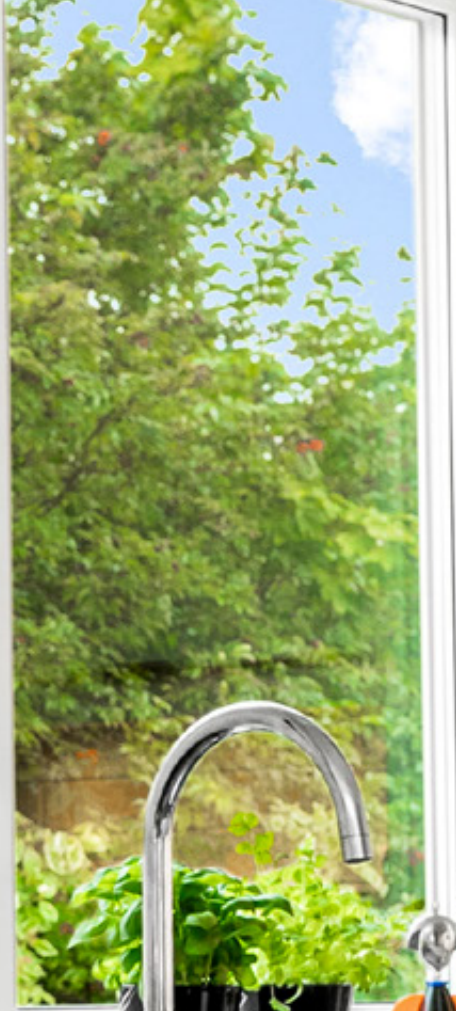












ENTRE OG HALL MED TILKNYTTET GJESTETOALETTROM

Dette rommet møter deg med en gang du kommer innenfor den nyere hovedinngangsdøren som er godt skjermet av over-/innbygd løsning hvor regn og snø holdes unna. Flisene med underliggende varmekabler gir god varme til rommet. Det åpne trappeløpet gjør også sitt til at varmen fra rommet også ledes opp til etasjen over. To dørs skyvedørgarderobe med takhøye speildører sørger for god oppbevaringsplass for ytterklær og skotøy.

Gjestetoalettrommet, med inngang fra entreen, gjør at hjemmet faktisk har tre toaletter. Også her er det flislagt gulv og rommet er innredet med vegghengt toalett fra 2020 med skjult sisterner og servantskap. Hyllen over den innbygde sisternen er av stein - Nero Asoluto og det er nytt glass i det lille vinduet som vender ut mot vest. Vinduet på toalettrommet har utskiftet glass til "Storstjerne Isoler 4" som sikrer at det ikke er innsyn gjennom glasset.





BADEREOMMET I 2. ETASJE

Hjemmets baderom i 2. etasje har en herlig størrelse og her kan man oppleve litt hverdagsluksus. Rommet ligger sentralt plassert med lettvinnt tilkomst fra alle de tre soverommene i etasjen. Badet er nytt fra 2019 og er et påkostet rom alt fra tidligere baderom ble revet ned og bygget opp på nytt med unntatt himlingen i rommet. Lekre dekorfliser gir et flott særpreg til rommet - under disse er det "selvsagt" elektriske varmekabler. På veggene er det klassiske bredformatfliser i hvitt.

All innredning er også nytt fra 2019, i tillegg er det vegghengte toalettet med skjult sisterne nytt fra 2020. Det ble satt inn dusjvegger med dører av herdet glass, nytt servantskap med to brede kolonialsuffer med god oppbevaringsplass samt servantbenk med nytt blandebatteri.

Over servanten er det veggspil med innfelt LED lys i hver side av speilet. Arbeidet er utført av Bad og Våtromsgruppen AS og Olaf B. Terjesen AS. I himlingen sørger innfelte downlights for suveren belysning til rommet.









BADEROM/VASKEROM/WC I SOKKELETASJE

Baderommet i sokkeletasjen er oppusset i 2017 har lyse veggfliser og grå gulvfliser med behagelig gulvvarme fra elektriske varmekabler.

Dette praktiske rommet har innredningen bestående av en stilren skuffeseksjon med heldekkende servant og speilskap med overlys. Videre er det dusjkabinett og et vegghengt toalett med skjult systerne.

Dusjkabinettet er nytt fra 2023. I skyvedørsgarderoben med takhøy speildør, er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.





DE TRE SOVEROMMENE I 2. ETASJENÆROMRÅDET

Hjemmet har tre lyse og koselige soverom med god plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet er delikat innredet med en meget praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og samtlige som har tilsvarende nyere en stavs eikeparkett som i stuen og kjøkkenet.

Samme type gulv er lagt i sove-/baderomsgangen.

På to av soverommene har god plass til både dobbeltsenger og garderobeplass. På det tredje soverommet kan utsikten til Slottsfjellet nytes fra vinduet på sydveggen.













INTEGRERT GARASJE OG INNVENDIG BOD

Det er plass til en bil i den integrerte garasjen med automatisk port. I tillegg er det god plass til parkering på den steinbelagte og asfalterte gårdsplassen på egen tomt.

Garasjen byr på en ekstra flott kvalitet med måten den er innredet på - det er faktisk også elektriske varmekabler i gulvet. Det er ny leddet garasjeport i lakkert stål med automatisk portåpner i 2017. Innvendig er vegger kledd med fliser, også gulvdekket er flislagt. De mørke gulvflisene danner en fin kontrast til de lyse veggflisene. Dybden i rommet sørger for at det er god lagrings-/arbeidsplass innerst i garasjerommet, mens stort sydvendt vindu utskiftet i 2016 sørger for naturlig dagslys. I himlingen hvor det er malt panel sørger rikelig med lysarmaturer for suveren belysning.

Den innvendige boden har adkomst fra gangen innenfor hall/entre og rommer rikelig med plass til oppbevaringshyller.













OPPDRAKSNUMMER

2230180

EIER

Ranveig Wigum

ADRESSE

Hougens gate 18
3111 Tønsberg

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1982

INNHold

Boligen er oppført over tre etasjeplan med funksjonell løsning. Hovedetasjen ligger på midtre plan og har utgang til stor vestvendt veranda mot vest og på terrenget mot øst hvor det bys på en herlig stor og usjenert uteplass.

Husets inndeling er som følger:

Sokkeletasje med integrert garasje:

ENTRE med inngang til GJESTETOALETTROM.

HALL med skyvedørsgarderobe og åpen trappegang til 1. etasje.

BAD/VASKEROM med dusj, toalett og vaskeroms-/garderobeinnredning.

BOD med direkte inngang fra vaskerommet

GANG innerst i etasjen med inngang til nevnte bod og bad/vaskerom.

INTEGRERT GARASJE med motorisert portåpner.

1. etasje-/hovedetasje:

Romslig STUE OG SPISESTUE med utgang til eiendommens herlige vestvendte veranda.

Stort SPISEKJØKKEN med utgang til hage/uteplass på østsiden av huset.

2. etasje-/toppetasje:

SOVE-/BADEROMSGANG med nedgang til hovedetasje.

Stort BADEROM/WC med dusjinisje, toalett og diverse baderomsinnredning.

TRE SOVEROM hvorav ett med skyvedørsgarderobe.

Det er også gulvet kneloft med lagringsplass.

LOFT:

Lagringsloft med tilgang via nedtrekkbar loftstrapp i sove-/baderomsgang i 2. etasje. Store deler av loftet er gulvet og tilbyr godt med lagrings-/oppbevaringsplass.

TERRASSER/UTEPLASSER

Boligen ligger meget solrikt til, og har flott utsikt mot blant annet Slottsfjellet og omkringliggende områder. Den solfylte plasseringen gjenspeiler seg i hjemmets uteplasser.

Fra stue-/spisestue er det utgang til en vestvendt veranda hvor man kan nyte flott utsikt og ikke minst lange soldager, inkludert sene solnedganger. Elektrisk markise sørger for god overdekning på dager hvor man vil skjerme seg for solen eller duskregn. Den solrike uteplassen har sol til sent på kveld, så her ligger alt til rette for å nyte de lyse og varme sommerkveldene! Både tilfarere og terrassedekket er nytt fra 2019. Skjermvegger mot både syd og nord sørger for usjenanse. Leveggen mot syd er ny fra 2019 og kledningen på nordre levegg er ny fra samme år. Rekkverket er også nytt fra 2019.

Fra kjøkkenet i første etasje er det utgang til en østvendt , usjenert og steinbelagt uteplass/platting med gode solforhold fra morgen og til ut på dagen. Denne sonen er også ypperlig når man vil trekke til skygge på hete ettermiddager i sommerhalvåret. Uteplassen har god plass til flere hyggelige sittegrupper, soner for grilling og andre utendørsaktiviteter.

BYGNINGER OG BYGGEÅR

Enebolig oppført som halvpant av vertikaldelt bolig på selvstendig tomtegrunn bygget i tre over mur i 1982. Boligen er oppført over tre etasjer.

Huset er oppført med grunnmur oppført i pusset Leca/lettklinkerblokker eller tilsvarende. Yttervegger i bindingsverk av tre med liggende trekledning. På sydsiden er trekledningen utskiftet ca. 2011. Det er også skiftet noen trekledning på oppløft mot vest.

Vinduer med isolerglass i trekarmer, fra byggeår, 2009 og fra 2011. Vindu i garasje ble montert i 2017. Vinduer på kjøkken samt begge terrassedører av tre med trelags glass er nye fra 2019.

Etasjeskillere med støpt gulv i sokkeletasjen, forøvrig antatt trebjelkelag.

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Prefabrikkert takkonstruksjon i halvvalms form, bordet undertak med antatt lufting via spalter i gesims. Nedløp og beslag i plastbelagt stål. Takrenner og nedløp ble skiftet i 2019 med unntak av renne langs veranda.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte vises det til utarbeidet tilstandsrapport

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 128 kvm, Bruksareal: 163 kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 52/52 m²

2. etasje: P-ROM/BRA: ca. 47/47 m²

Sokkeletg.: P-ROM/BRA: ca. 29/54 m²

Loft.: P-ROM/BRA: ca. 00/10 m²

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom:

Alle innvendige rom i 1. etasje og 2. etasje er inkludert i oppgitt areal for primærrom (P-rom). I sokkeletasje er entre, hall, gang, toalettrom og bad/vaskerom inkludert i oppgitt P-rom med tilsammen 29 m². I denne etasjen utgjør S-rom (sekundærrom) i etasjen innvendig bod og integrert garasje som ikke er medtatt i P-rom.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jens Martin Onsrud. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende for arealdefinisjon. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i

tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

TOMT

Tomtens areal: 188,90 m²

Type tomt: Selveiet

Uterommet og eiendommens tomt bak huset, mot øst, består utelukkende den store steinsatte uteplassen, så her er det helt fritt for hageplen som må klippes og stelles. På denne siden sitter man nærmest i sin egen oase i det svært gjennomtenkte og usjenerte uterommet. Området er "myket opp" av gjennomtenkt beplantning og ikke minst arronderinger som sørger for privatliv og usjenanse. Uterommet på østsiden byr på en iøynefallende variasjon av blomstrende vekster og prydbusker, legg blant annet merke til de velvokste og imponerende frodige Hortensiaene. Disse utgjør et ekstra flott innslag i hagemiljøet. Vintergrønn hekk, forstøtningsmur og levegg kledd i klatreplanter sørger for ekstra god skjerming. Beplantet skråning og vintergrønn hekk er nyanlagt av anleggsgartner i 2020.

Den steinbelagte gårdsplassen gir et godt førsteinntrykk av eiendommen. På syd og vestsiden er det rikelig med biloppstillingsplasser på gårdsplassen som er delvis steinlagt og delvis asfaltert. Ved gårdsplassen er levegg mot nabo kledd med ny trekledning i 2019, året etter er det bygget innhegning for renovasjonsbeholdere. I samme sone er det anlagt beplantningsbed av anleggsgartner, også i 2020.

Alle utelamper er nye og uttak kjøkkenside er nytt i 2019. All utvendig belysning styres automatisk av fotocelle.

For beskrivelse av tomtens grenselinjer; se situasjonskart og matrikelbrev som følger av vedlegg i salgsoppgave.

STANDARD

Boligen har en helhetlig og innbydende fremtoning hvor oppussingen har en gjennomført utførelse med moderne funksjonalitet i fin harmoni med husets opprinnelige egenart. De aller fleste innvendige overflater ble malt av fagfolk i 2019. Nyere, lyse og moderne en stavs eikeparkettgulv preger rommene i 1. og 2. etasje mens praktiske flislagte gulv preger rommene i sokkeletasjen.

Stue med utgang til vestvendt uterom:

Stuen vender ut den store og solrik verandaen i vest noe som gir rikelig med naturlig lys til rommet samtidig som det skaper en meget god romfølelse og atmosfære. Her bys det på godt med plass i et rom som er både romslig og møbleringsvennlig. Under eikeparketten er det gulvvarme som gir deilig varmekomfort. Eneste del av rommet som ikke har undervarme er ca. 4 m² ved sonen ved trappeløpet som leder opp til øverste etasje. Stuearrangementet rommer naturlig nok godt med plass for salong/sittegruppe/spisestue/TV-krok. Vinduene mot verandaen og Slottsfjellet i vest slipper inn dagslys og fin nærhet til uterommet. Det er godt med veggplass, og terrassedøren tar deg ut til verandaen som blir som en "ekstra stue" i sommerhalvåret. Fra stuen kan man også nyte utsikten mot byen, Slottsfjellet og vakre solnedganger når mørket faller på. Sentralt plassert og nærmest inngangen til spisekjøkkenet står den varmeeffektive og rentbrennende peisovnen fra 2019 med glassdør. Denne gir hyggelig varme og peiskos på mørke vinterkvelder.

Det store spisekjøkkenet med ny innredning fra 2019 og utgang til hage/uteplass:

På kjøkkenet er det god plass til en hyggelig spisestue, noe som gjør det enkelt å være sosial med gjestene samtidig som man tilbereder dagens måltid. Det er i tillegg plass til spisestuemøbler i stuen. Også i dette rommet er det gulvvarme under eikeparketten. Herfra er det utgang til den østvendt og steinbelagt uteplassen som er et yndet sted for å innta den helgefrokosten eller sommerens grillmiddager. Kjøkkeninnredningen er i sin helhet utskiftet i 2019 og er et rom som særpreges av godt med skapplass og masse benkeplass. Innredningens stramme og funksjonalistiske linjer fra Sørlandsprodusenten Strai kjøkken harmonerer fint med det øvrige uttrykket i rommet. Elegante benkeplater av stein viderefører kvalitetsinntrykket! Morgensolen slippes inn gjennom vinduene og samtidig en fin nærkontakt med uterommet på denne siden av eiendommen. Kjøkkenet er videre et innholdsrikt rom som er pent tilpasset rommets utforming med gode løsninger med bl.a. utstrakt bruk av praktiske kolonialsuffer. Innredningen har klassisk "U-løsning" som gir massevis av benkeplass, elegant avsluttet av en praktisk kjøkkenøy som vender ut mot spiseplassen. Legg også merke til detaljer som takhøye overskap, pent tilpassede klassisk hvite avlange fliser på to

sider og den gode belysningen over steinbenkeplatene. Overhenget ved kjøkkenøyen sørger for en hyggelig sitteplass og underlimt vaskekum forenkler rengjøringen og forsterker det moderne uttrykket. På motsatt side av kjøkkenøyen, mot spisestuesonen, sørger skap og hyller for ekstra oppbevaringsplass.

Alt av hvitevarer er integrert og medfølger:

- * Separat induksjon steketopp nedfelt i benkeplate
- * Integrert stekeovn i underskap
- * Helintegrert oppvaskmaskin
- * Helintegrert kjøleskap
- * Helintegrert fryseskap
- * Kjøkkenventilator med uttrekk til yttervegg

Entre og hall med tilknyttet gjestettoalettrom og oppgang til 1. etasje:

Dette rommet møter deg med en gang du kommer innenfor den nyere hovedinngangsdøren som er godt skjermet av over-/innbygd løsning hvor regn og snø holdes unna. Flisene med underliggende varmekabler gir god varme til rommet. Det åpne trappeløpet gjør også sitt til at varmen fra rommet også ledes opp til etasjen over. To dørs skyvedørsgarderobe med takhøye speildører sørger for god oppbevaringsplass for ytterklær og skotøy.

Gjestettoalettrommet, med inngang fra entreen, gjør at hjemmet faktisk har tre toaletter. Også her er det flislagt gulv og rommet er innredet med vegghengt toalett fra 2020 med skjult sisterner og servantskap. Hyllen over den innbygde sisternen er av stein - Nero Asoluto og det er nytt glass i det lille vinduet som vender ut mot vest. Vinduet på toalettrommet har utskiftet glass til "Storstjerne Isoler 4" som sikrer at det ikke er innsyn gjennom glasset.

Baderommet i 2. etasje hvor alt er nytt i 2019:

Hjemmets baderom i 2. etasje har en herlig størrelse og her kan man oppleve litt hverdagsluksus. Rommet ligger sentralt plassert med lettvinnt tilkomst fra alle de tre soverommene i etasjen. Badet er nytt fra 2019 og er et påkostet rom alt fra tidligere baderom ble revet ned og bygget opp på nytt med unntatt himlingen i rommet. Lekre dekorfliser gir et flott særpreg til rommet - under disse er det "selvsagt" elektriske varmekabler. På veggene er det klassiske bredformatfliser i hvitt. All innredning er også nytt fra 2019, i tillegg er det vegghengte toalettet med skjult sisterner nytt fra 2020. Det

ble satt inn dusjvegger med dører av herdet glass, nytt servantskap med to brede kolonialsuffer med god oppbevaringsplass samt servantbenk med nytt blandebatteri. Over servanten er det veggseil med innfelt LED lys i hver side av speilet. Arbeidet er utført av Bad og Våtromsgruppen AS og Olaf B. Terjesen AS. I himlingen sørger innfelte downlights for suveren belysning til rommet.

Baderom/vaskerom/wc i sokkeletasjen - oppusset i 2017: Baderommet i sokkeletasjen er oppusset i 2017 har lyse veggfliser og grå gulvfliser med behagelig gulvvarme fra elektriske varmekabler. Dette praktiske rommet har innredningen bestående av en stilren skuffeseksjon med heldekkende servant og speilskap med overlys. Videre er det dusjkabinett og et vegghengt toalett med skjult systerne. Dusjkabinettet er nytt fra 2023. I skyvedørsgarderoben med takhøy speildør, er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

De tre soverommene i 2. etasje:

Hjemmet har tre lyse og koselige soverom med god plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet er delikat innredet med en meget praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og samtlige som har tilsvarende nyere en stavs eikeparkett som i stuen og kjøkkenet. Samme type gulv er lagt i sove-/baderomsgangen. På to av soverommene har god plass til både dobbeltsenger og garderobeplass. På det tredje soverommet kan utsikten til Slottsfjellet nytes fra vinduet på sydveggen.

ANNET - UTSTYR/TEKNISK

- * Innervegger på soverom er isolert i veggskille mot nabohus i 2019
- * Elektrisk anlegg av varierende alder
- * Automatsikringer på alle elektriske kurser
- * 50 amp hovedsikring
- * 20 anp teknisk kurs
- * 16 amp forbrukskurser
- * 200 liter varmtvannsbereder - ny Høiax fra 2015
- * Varmtvannstanken er plassert i innerste gang i sokkeletasjen
- * Utekran er montert på to sider av boligen senere år
- * Noe nyere koblinger på kjøkken og tilførsel til bad i 2. etg i 2019
- * Nyere innerdører med 3-speilede ferdigmalte dørblad

* De fleste dørkarmer er utskiftet i 2019

OPPVARMING

Boligen har oppvarming basert på vedfyring og elektrisitet.

Det er elektrisk gulvvarme i entre, hall, stue-/spisestue, kjøkken og på begge baderom. For øvrig elektriske panelovner/opplegg for elektriske panelovner.

Peisovn for vedfyring i stue-/spisestue er installert i 2019.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, følger dette heller ikke med. Med andre ord fravikes NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør. Til orientering er det ingen nedgravde oljetanker på eiendommen.

INTERNETT/TV

Det er innlagt fibernett fra Altibox for både internett og TV. Huset har også opplegg fra Telenor.

PARKERING

Det er plass til en bil i den integrerte garasjen med automatisk port. I tillegg er det god plass til parkering på den steinbelagte og asfalterte gårdsplassen på egen tomt.

Garasjen byr på en ekstra flott kvalitet med måten den er innredet på - det er faktisk også elektriske varmekabler i gulvet. Det er ny leddet garasjeport i lakkert stål med automatisk portåpner i 2017. Innvendig er vegger kledd med fliser, også gulvdekket er flislagt. De mørke gulvflisene danner en fin kontrast til de lyse veggflisene. Dybden i rommet sørger for at det er god lagrings-/arbeidsplass innerst i garasjerommet, mens stort sydvendt vindu utskiftet i 2016 sørger for naturlig dagslys. I himlingen hvor det er malt panel sørger rikelig med lysarmaturer for suveren belysning.

Det er også gateparkering etter kommunalt regelverk.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra Hougens gate som er offentlig vei.

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det er ikke septiktank på eiendommen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 3. juni 1982. Kopi av denne følger av salgsoppgave. På generelt grunnlag opplyses det at selv om slik attest eksisterer finnes det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

EVENTUELLE AVVIK MELLOM BYGGEMELDTE TEGNINGER OG FAKTISK BRUK

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningstegninger for sak 160/1981 er datert med godkjenning fra bygningssjefen i Tønsberg kommune den 15. juni 1981 - disse er vedlagt i salgsoppgave.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Tønsberg kommune som er vedtatt 22.5.2019 avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

GJELDENE REGULERING:

Området er regulert i reguleringsplan 3803 - 62201; "Kvartal begrenset av Stenmalvn-Eckersbergsgrønvoldsgt + noen eiendommer av 19.8.1988" med reguleringsformål "boliger". Plan med bestemmelser følger av salgsoppgaven.

BEBYGGELSESPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

PRISANTYDNING

5 190 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

129 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 190 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

143 092,- (Omkostninger totalt)

5 333 092,- (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.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger et tilstandsrapport datert med befæringsdato 2. august 2023 fra Jens Martin Onsrud som er uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, 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. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 21 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 4 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak (TG 2 "lys orange").
- 13 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak (TG 2 "mørk orange").
- 2 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik.

TG-3 anmerkninger er relatert at deler av trapp er mer enn 50 cm over bakkenivå, og mangler rekkverk og innvendig trapp hvor det mangler rekkverk samt at åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Begge anmerkningene er kostnadsberegnet til under 10 000,- for hver av avvikene. Nærere beskrivelse av disse avvikene følger av tilstandsrapporten.

De to TG-2 - mørk orange anmerkningene er relatert til utvendig nedløp/beslag, veggkonstruksjon ved oppløft, levetidsbetraktninger for enkelte vinduer, rekkverkshøyde balkong (ikke tilbakevirkende kraft), rom under terreng, mansjett på bad/vaskerom, levetidsbetraktninger for vannledninger, varmtvannstank, grunnmur/fundamenter og levetidsbetraktning for drenering. Beskrivelse av forholdene fremkommer av rapporten.

TG-2 "lys orange" og TG-1 vurderinger er ikke kommentert her i salgsoppgaven, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten.

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

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 6 987 kWh. Forbrukstall er innhentet fra strømlleverandør 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, volum for bruk av ikke strømdrevne oppvarmingskilder etc.

FORSIKRING

Gjensidige

Polisenummer: 76323136

Selger holder boligen forsikret frem til og med tidspunktet for kjøper sin overtagelse. Kjøper må deretter selv besørge egen bygningsforsikring.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 989 pr. år

Kommunale avgifter er oppgitt som prognose for totalt årlig beløp for 2023 og dekker Tønsberg kommune sin leveranse av vann, avløp, feiing og renovasjon (søppel). Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i denne delen av Tønsberg kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 957 576

Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 3 447 275

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

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Formuesverdien (ligningsverdien) av sekundærboliger for inntektsårene 2022 og 2023 er henholdsvis 95 og 100 prosent av boligverdien. Til sammenligning er formuesverdien for primærboliger satt til 25 prosent av boligens verdi.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE

Det foreligger ingen pliktig medlemskap til noen form for velforening

ADGANG TIL UTELEIE

Boligen består av en boenhet, og den har ingen egen/separat utleiedel i tillegg til denne.

Boligen kan fritt leies ut dersom ønskelig. Det opplyses for ordens skyld at det ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på at rommene som leies ut har forsvarlige radonnivåer.

SKOLEKRETS

Skolekrets 10 - Byskogen.

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

KONSESJON/ODEL/BOPLIKT

Det er ikke boplikt på eiendommen, konsesjonsplikt eller odelsbestemmelser knyttet til eiendommen.

FORHOLDET TIL EVT. FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett ved salg i sameiet.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN

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

Huset merkes med "til salgs skilt" fra Z-eiendom.

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):

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 190 000,-) (Kr.46 710)

Grunnboksutskrift - ingen serviutter innhentet da ingen er tinglyst (Kr.250)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave og denne inneholder viktig informasjon om eiendommen. I denne har selger avgitt følgende kommentarer knyttet til følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: JA. "Da jeg tok over huset hadde det vært lekkasje fra bad i 2. etg. Dette ble utbedret. Alt ble revet og bygd opp på nytt. Forsikringssak som forrige eier var ansvarlig for. Arbeidet ble utført av BOVG Bad og Våtromsgruppen, Kobbervikdalen,

høsten 2019".

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? SVAR: JA. "Utført av faglært. Bad 2. etg. Alt ble revet unntatt taket og bygget opp på nytt. Det ble satt inn dusjvegger/nytt servantskap m/blandebatteri, speil m/lys, elektrisk vifte bekostet av nåværende eier. Arbeidet utført av Bad og Våtromsgruppen AS. WC 1. etg. satt inn nytt servantskap 2019 og nytt toalett 2020. Tilkobling kabinett bad/vaskerom. Utført av Olaf B. Terjesen AS. Utført av: Bad og Våtromsgruppen AS, Kobbervikdalen og Olaf B. Terjesen AS, Teie".

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? SVAR: JA "Hele badet i 2. etg. ble bygget opp fra grunn av"

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? SVAR: JA "Arbeid ved installasjon av kjøkken 2019, samt diverse arbeider pga. generell oppussing av boligen utført av Elektro1, Tønsberg. Ny elektrisk uttrekksvifte bad 2. etg. Ansvar Bad og Våtromsgruppen AS. Utført av faglært - Elektro 1".

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? SVAR: JA. "Alt ble revet på terrasse front. Det ble satt opp ny levegg venstre side, nytt rekkverk og bekledning mot nabo høyre side, samt nytt gulvdekke. Ny kledning på levegg ved inngangsparti mot nabo. Innebygd plass til søppelkasser i treverk. Ny inngangsdør. Blikkenslager byttet en del takrenner og satte opp nytt "luftuttak" over kryploft ved bad 2. etg. Blikkenslagerarbeidet ble bestilt av Sandås Bygg AS. Utført av faglært - Sandås bygg AS".

TILLEGGSKOMMENTARER: "4 m² i stue har ikke gulvvarme. Området fra terrassedør til trapp og inn til vegg nabo. Små sprekker i glassur toalett bad 2. etg. som ikke ble byttet ved renovasjon i 2019. Kant mellom benkeplate og vegg vindussiden er ikke pen etter bytte til steinbenkplate 2020. I tillegg et lite hakk i flis mellom benkeplate og fliser vegg under hylle. Underdel servant bad 2. etg. ble byttet høsten 2020 pga. lekkasje fra rør koblet til blandebatteri. Jeg oppdaget først i mars i år at øverste skuff (høyre side) ikke går helt inntil kant og at håndtak er litt skjevt. Dette var en forsikringssak med Recover som ansvarshavende. Jeg har

reklamert overfor leverandør av underdel servant, først tatt det opp personlig med leverandør og deretter pr mail uten å ha mottatt noe svar. Der står saken pr dd. Det tar noe tid før det kommer varmt vann i servant WC underetg. og servant/ dusj bad 2. etg. Dører i hjørnet på dusjkabinett bad/ vaskerom går ikke helt sammen".

ANDRE OPPLYSNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremkommer i salgsbeskrivelsen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør, denne er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

Vennligst angi ønsket/evt. betinget tidspunkt for overtagelse ved inngivelse av kjøpetilbud.

TINGLYSTE RETTIGHETER, SERVITUTTER/HEFTELSE OG GRUNNBOKSDATA

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. 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.

Servitutter/heftelser/rettigheter:

Det er ingen servitutter eller heftelser tinglyst på eiendommen utover selgers eventuelle frivillige pant som vil bli slettet ved overdragelse. Det er heller ingen registrerte rettigheter.

Grunndata:

1981/3633-1/91 - 01.06.1981 - Registrering av grunn.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «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



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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Tilstandsrapport

Hougens gate 18, 3111 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1009, bnr. 350



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.

Areal (BRA): Tomannsbolig 163 m²



Befaringsdato: 02.08.2023

Rapportdato: 19.08.2023

Oppdragsnr.: 21041-1786

Referansenummer: FX6465

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
19.08.2023

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.

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over mur i 1982.

Bygget har tak i halvvalms form dekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. Vinduer av tre med to og trelags glass. Det er integrert garasje i underetasjen.

Tomten er opparbeidet med støttemurer, blomsterbed og terrasse. Asfaltert og steinlagt gårdsplass. Boligen er oppgradert med bla. ny varmtvannsbereder i 2015, fornyet bad/vaskerom i 2017, ny garasjeport i aluminium med automatisk portåpner i 2017, nye overflater i 2.etg i 2019, skiftet de fleste dørkarmen i 2019, skiftet to vegger på hovedsoverom og isolert mot nabo i 2019, de aller fleste innvendige overflater ble malt av fagfolk i 2019, nye møbler på toalett i 2019 og nytt toalett i 2020, utebelysning, utekran, wc fornyet med malte vegger, himling og nye møbler, ny peisovn, renoveret bad i 2.etg, nye granitt benkeplater i 2020 og nytt vindu i garasje i 2021.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik.

Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein som taktekkning

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Prefabrikkert takkonstruksjon i halvvalms form, bordet undertak. Antatt luftet via spalter i gesims, men dette er ikke synlig fra loft-siden. Gulvet lagringsloft. Tilgang via trappeluke i gang. Normal slitasje, uten vesentlige avvik.

Vinduer av tre med tolags glass

Malt slett ytterdør med glass.

Balkong på ca 16 m2 med tilgang fra stue. Dekke, levegger og rekkverk av tre. Tilfarere og dekke ble skiftet i 2019.

INNVEDIG

Overflater består av fliser og parkett på gulv, malte slette plater på vegger, malt panel og takessplater i innvendige tak.

VÅTROM

Bad

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt panel med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, speil med lys, dusjdører og wc.

Bad/vaskerom

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt panel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Stein benkeplate med fliser over benk på to vegger. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator. Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

Wc har fliser på gulv med varmekabler, malte slette plater på vegger og i innvendig tak. Innredet med servantskap og wc. Ventilert med naturlig ventilering via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

I hovedsak kobber vannledninger fra byggeår. Noe utskiftninger på koblinger på kjøkken og tilførsel til bad i 2. etg i 2019. Plast avløpsrør i hovedsak fra byggeår. Enkelte utskiftninger i forbindelse med fornying av kjøkken og bad i 2019 =TG1 Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra wc.

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i gang i underetasjen. El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i entre. Automatsikringer på alle kurser. 50 amp hovedsikring, 20 anp teknisk kurs, forøvrig 16 amp kurser. Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	10	0	10
2.Etasje	47	47	0
1.Etasje	52	52	0
U.Etasje	54	29	25
Sum	163	128	35

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

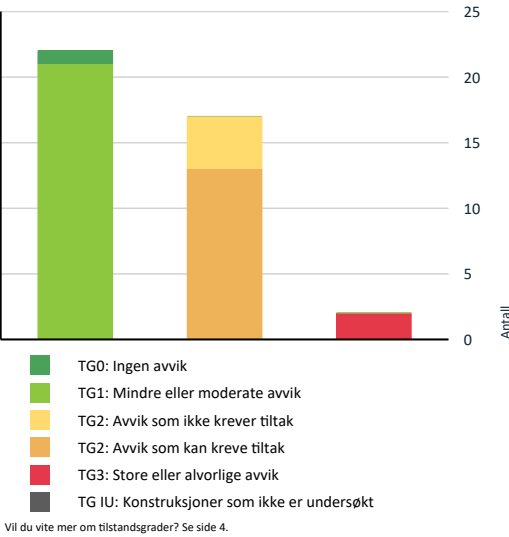
Tomannsbolig

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

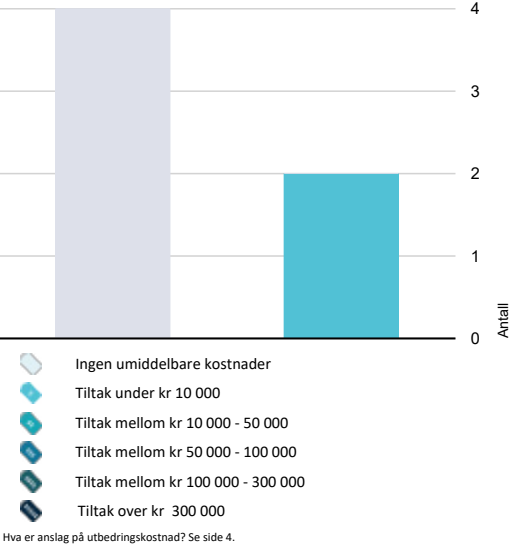


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Det er ikke montert rekkverk.
Deler av trapp er mer enn 50 cm over bakkenivå, og mangler rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler rekkverk ved pipe i 1. og 2. etg.
Kostnadsestimat: Under 10 000



Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik:
Det er stedvis noe rust og avflassinger

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Det er avflassing og råte på oppløft

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Vinduer har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har noe alder/værslitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
Enkelte bord er løsnet.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Det er rørgjennomføringer uten synlig mansjett i vegg.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Det er uttett løsning mellom membran/tettesjikt og sluk.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Vifte går såvidt rundt

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Sprekk i flis ved inspeksjonsluke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Samlestokker til fordeling i 2.etg ligger løst i vegg, og evt lekkasje fra dette vil skade tilstøtende bygningsdeler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik:
Bereder er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik:
Dreneringer har passert mer enn 50% av forventet levetid

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:
Det er stedvis noe saltutslag, riss og avskallinger på murer.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Taktekkning
Det er avvik:
Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal

Vedlikehold

Normal

UTVENDIG

Taktekking

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra påløpt alder.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp ble skiftet i 2019 =TG1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe rust og avflassinger

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avflassing og råte på oppløft

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og normalt vedlikehold

Takkonstruksjon/Loft

Prefabrikkert takkonstruksjon i halvvalms form, bordet undertak.
Antatt luftet via spalter i gesims, men dette er ikke synlig fra loft-siden.
Gulvet lagringsloft.
Tilgang via trappeluke i gang.
Normal slitasje, uten vesentlige avvik.

Vinduer

Vinduer av tre med tolags glass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vedlikehold

Vinduer - 2

Vinduer på kjøkken samt begge terrassedører av tre med trelags glass fra 2019.
Vinduer på soverom i 2.etg av tre med trelags glass fra ca 2011.

Dører

Malt slett ytterdør med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 16 m2 med tilgang fra stue.
Dekke, levegger og rekkverk av tre.

Tilfarere og dekke ble skiftet i 2019. ,
Underliggende membran er ikke vurdert da dette er tildekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Enkelte bord er løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Lokal utbedring.

Oppdragsnr.: 21041-1786

Befaringsdato: 02.08.2023

Side: 10 av 20



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TD 3

Terrasse på ca 34 m2 med tilgang fra kjøkken.
Oppført med belegningsstein på grunn.
Normal slitasje.
Trapp oppført i 2019.
Blomsterbed fornyet og beplantet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av trapp er mer enn 50 cm over bakkenivå, og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig solskjerming

TD 1

Elektrisk markise er montert ved balkong.

INNVEDIG

Overflater

TD 1

Overflater består av fliser og parkett på gulv, malte slette plater på vegger, malt panel og takessplater i innvendige tak.
Enkelte bruksmerker på parkett, forøvrig normal brukslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 1

Støpt gulv i underetasjen, forøvrig antatt trebjelkelag.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Radon

TD 2

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

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

TD 1

Element pipestokk.
Peisovn ble montert i stue i 2019.
Enkelte små riss puss på pipe, forøvrig normal slitasje.

Rom Under Terreng

TD 2

Rom under terreng er stedvis utforet og platet.
Det ble gjennomført fuktøk, og det ble påvist noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innvendige trapper

TD 3

Innvendige trapper i malt tre.
Trinn av tre.
Rekkverk av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler rekkverk ved pipe i 1. og 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TD 1

Malte profilerte dører innvendig.

Oppvarming

TD 1

Oppvarmet med varmekabler i alle gulv i u.etg unntatt bod, samt på bad i 2. etg.
Varmekabler i garasje.
Varmefolie på stue og kjøkken.
Peisovn.

VÅTROM



Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt paneli innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Bad er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TD 2

Flislagte vegger og panel i himling.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rørgjennomføringer uten synlig mansjett i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Overflater Gulv

TD 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Sluk av plast ved dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utett løsning mellom membran/tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Sanitærutstyr og innredning

TD 1

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.
Kabinett er nytt i 2023.
Dreneringshull fra innebygget susterne på wc er fuget igjen, forøvrig normal slitasje.

Ventilasjon

TD 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte går såvidt rundt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Fuktmåling er gjort i inspeksjonsluke ved toalett, uten å påvise unormale fuktforhold.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt panel med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, speil med lys, dusjdører og wc.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TD 2

Flislagte vegger og panel i himling

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis ved inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Overflater Gulv

TD 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TD 1

Sluk av plast i dusjonen, mansjett er ført under klemring.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TD 1

Innredet med servantinnredning, speil med lys, dusjdører og wc.
Det er ingen synlig drenering fra innebygget systerne på wc, forøvrig normal slitasje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Ventilasjon

TD 1

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Fuktmåling er utført i knevegskott, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TD 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Stein benkeplate med fliser over benk på to vegger.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Benkeplater ble skiftet i 2020.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Avtrekk

TD 1

Ventilator med utlufting.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TD 1

Wc har fliser på gulv med varmekabler, malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantskap og wc.
Ventilert med naturlig ventilering via ventil i vegg.
Møbler skiftet i 2019, toalett skiftet i 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

I hovedsak kobber vannledninger fra byggeår.
Noe utskiftninger på koblinger på kjøkken og tilførsel til bad i 2. etg i 2019.
Utekran er montert på to sider av boligen senere år.

Vurdering av avvik:

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

Samlestokker til fordeling i 2.etg ligger løst i vegg, og evt lekkasje fra dette vil skade tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.

Avløpsrør

TD 2

Plast avløpsrør i hovedsak fra byggeår.
Enkelte utskiftninger i forbindelse med fornying av kjøkken og bad i 2019 =TG1

Vurdering av avvik:

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

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

TD 1

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



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TD 2

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i gang i underetasjen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overtrykksventil bør tilkobles avløp.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 20 anp teknisk kurs, forøvrig 16 amp kurser.

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

1 TC 0

Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

1 TC 2

Stedvis synlig grunnmursplast på murer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dreneringer har passert mer enn 50% av forventet levetid

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter

1 TC 2

Grunnmurer antatt av lettklinkerblokker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er stedvis noe saltutslag, riss og avskallinger på murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Forstøtningsmurer

1 TC 1

Forstøtningsmurer av stablesteinsblokker ved garasje.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	10	0	10		Loft
2.Etasje	47	47	0	Gang med trapp, 3 Soverom , Bad	
1.Etasje	52	52	0	Stue , Kjøkken	
U.Etasje	54	29	25	Entré , Toalettrom , Gang med trapp, Gang , Bad/vaskerom	Bod , Garasje
Sum	163	128	35		

Kommentar

Areal på ca 10 m2 på loft er medtatt i boligens BRA, da de er måleverdige ihht NS 3940.
Tilgang via trappeluke i gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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?

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.8.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1009	350		0	188.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hougens gate 18

Hjemmelshaver

Wigum Ranveig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX6465>

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.	
2230180	

Selger 1 navn	
Ranveig Wigum	

Gateadresse	
Hougens gate 18	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3111

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

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Da jeg tok over huset hadde det vært lekkasje fra bad i 2. etg. Dette ble utbedret. Alt ble revet og bygd opp på nytt. Forsikringssak som forrige eier var ansvarlig for. Arbeidet ble utført av BOVG Bad og Våtromsgruppen, Kobbervikdalen, høsten 2019.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad 2. etg. Alt ble revet unntatt taket og bygget opp på nytt. Det ble satt inn dusjvegger/nytt servantskap m/blandebatteri, speil m/lys, elektrisk vifte bekostet av nåværende eier. Arbeidet utført av Bad og Våtromsgruppen AS. WC 1. etg. satt inn nytt servantskap 2019 og nytt toalett 2020. Tilkobling kabinett bad/vaskerom. Utført av Olaf B. Terjesen AS.

Arbeid utført av

Bad og Våtromsgruppen AS, Kobbervikdalen og Olaf B. Terjesen AS, Teie

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele badet i 2. etg. ble bygget opp fra grunn av.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette var en forsikringssak som forrige eier var ansvarlig for, slik at jeg kan ikke vite om det var byggemeldt.

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

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid ved innstallasjon av kjøkken 2019, samt diverse arbeider pga generell oppussing av boligen utført av Elektro1, Tønsberg. Ny elektrisk uttrekksvifte bad 2. etg. Ansvar Bad og Våtromsgruppen AS.

Arbeid utført av

Elektro1

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

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

Alt ble revet på terrasse front. Det ble satt opp ny levegg venstre side, nytt rekkverk og bekledning mot nabo høyre side, samt nytt gulvdekke. Ny kledning på levegg ved inngangsparti mot nabo. Innebygd plass til søppelkasser i treverk. Ny inngangsdør. Blikkenslager byttet en del takrenner og satte opp nytt "luftuttak" over kryploft ved bad 2. etg. Blikkenslagerarbeidet ble bestilt av Sandås Bygg AS.

Arbeid utført av

Sandås Bygg AS

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

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

Initialer selger: RW

3

Tilleggskommentar

4 m2 i stue mangler gulvvarme. Området fra terrassedør til trapp og inn til vegg nabo. Små sprekker i glassur toalett bad 2. etg. som ikke ble byttet ved renovasjon i 2019. Kant mellom benkplate og vegg vindusiden er ikke pen etter bytte til steinbenkplate 2020. I tillegg et lite hakk i flis mellom benkplate og fliser vegg under hylle. Underdel servant bad 2. etg. ble byttet høsten 2020 pga lekkasje fra rør koblet til blandebatteri. Jeg oppdaget først i mars i år at øverste skuff (høyre sidet) ikke går helt inntil kant og at håndtak er litt skjevt. Dette var en forsikringssak med Recover som ansvarshavende. Jeg har reklamert overfor leverandør av underdel servant, først tatt det opp personlig med leverandør og deretter pr mail uten å ha mottatt noe svar. Der står saken pr dd. Det tar noe tid før det kommer varmt vann i servant WC underetg. og servant/dusj bad 2. etg. Dører i hjørnet på dusjkabinett bad/vaskerom går ikke helt sammen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: RW

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ranveig Wigum	4d0c2449b3242ada4983e8 4da958609c23aa3dee	18.08.2023 13:11:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hougens gt. 18, 3100 Tønsberg.		9	350	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Bolig	26/5-1981	dato 15/6-81	Jnr. 61/81 sak 160/1981
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Trond Steingrimsen	Hougensgt. 18, 3100 Tønsberg			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Jan Erik Jørgensen	Teigenveien 18, 3100 Tønsberg		26463	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Jan Erik Jørgensen	Teigenveien 18, 3100 Tønsberg		26463	

Grunnflate 57 m², antall etasjer 1½

Arbeidet er besikttet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.



Tønsberg, den 3.6-1982.

bygningssjefen
Jahn H. Jahnsen

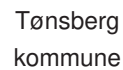
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☐
- ☐

Gjenpart:

Skattetakstnemnda
Rådmannen
Kommunen
Revisor
Fylkesskattesjefen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



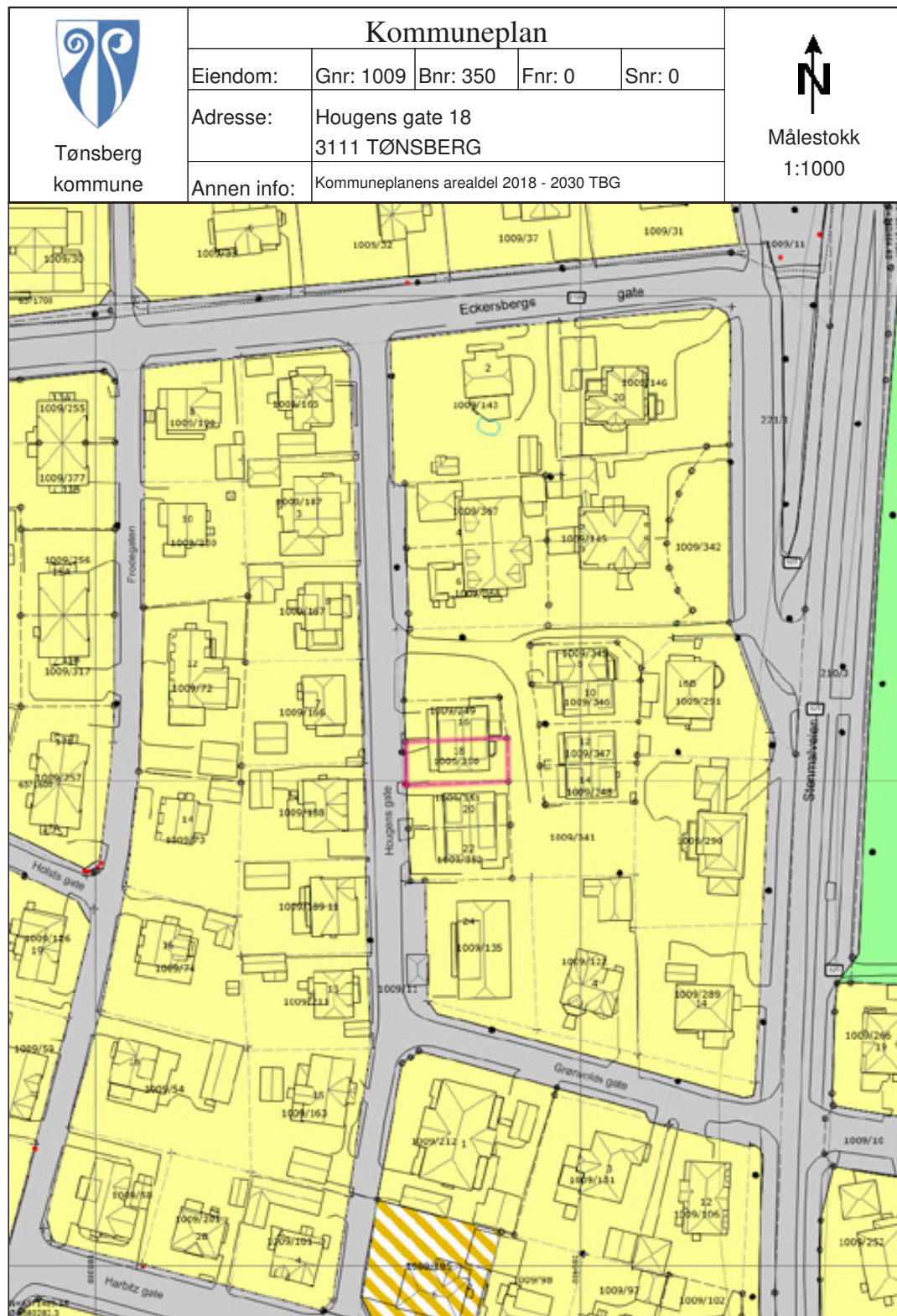
Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hougens gate 18 3111 TØNSBERG			
Annen info:	Kvartal begrenset av Stenmalvn-Eckersber			



Målestokk
1:1000



	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt over bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Godkjente byggetiltak		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Innsjøkant
	RpGrense		RpFormålgrense		Annen veggrunn
	RpGrense		RpFormålgrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert fotgjengerfelt
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Frisiktsone ved veg		Boligområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Felles grøntareal		Forsenkningskurve
	Høydekurve				



Tegnforklaring



Nøyaktig eiendomsgrense



Anslått grensepunkt



Mast



Bygningslinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Vegdekkekant

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .



Hovedveg - På bakken - Náværende



Grense for arealformål



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Náværende



KpOmråde planforslag



Høydekurve



Anslått eiendomsgrense

Matrikelnummer.



Skap



Grunnmur



Takoverbyggkant



Veranda



Vegdekkekant på bru

Fylkesveg boks

Privatveg gatenavn .



Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende



Boligbebyggelse - Náværende



Veg - Náværende



KpOmråde gjeldende



Nøyaktig grensepunkt



Gatelys (belysningspunkt)



Bygningsdelelinje



Mønelinje



Taksprang



Annet vegareal avgrensning

Husnummer

Fylkesveg gatenavn .



Innsjøkant



Turveg/turdrag - På bakken - Náværende



Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende



Grønnstruktur - Náværende



Forsenkningskurve

62201.✓

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTALET STENMALVEIEN, ECKERSBERGSGATE, HOUGENSGATE OG GRØNVOLDSGATE, SAMT EIENDOMMENE GRØNVOLDSGATE 1 OG 3 OG STENMALVEIEN 12 I TØNSBERG KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grense kan ny bebyggelse oppføres som vist på planen.

§ 2

Området er regulert til:

- I. Områder for boligbebyggelse.
- II. Området for trafikkformål.
- III. Fellesareal (park, lekeplass, adkomst m.v.).

§ 3

Områder for boligbebyggelse:

- a. Bygningene plasseres som vist på planen. Bebyggelse kan oppføres med etasjetail som vist på planen, og skal forøvrig løses med former, detaljer og materialer som passer strøket. Møneretning skal være som vist på planen.
- b. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen skal ha sitt opprinnelige tidspreg i detaljer og materialer.
- c. Tradisjonelle gjerder tillates ikke i forbindelse med ny bebyggelse. Skjermvegger skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Tilbygg til bestående bebyggelse som inngår i planen, utformes slik at opprinnelig preg beholdes i størst mulig grad.
- e. Parkeringsbehovet til bestående bygninger skal til enhver tid løses på egen tomt.

§ 4

Trær som er spesielt avmerket på reguleringskartet skal bevares.

§ 5

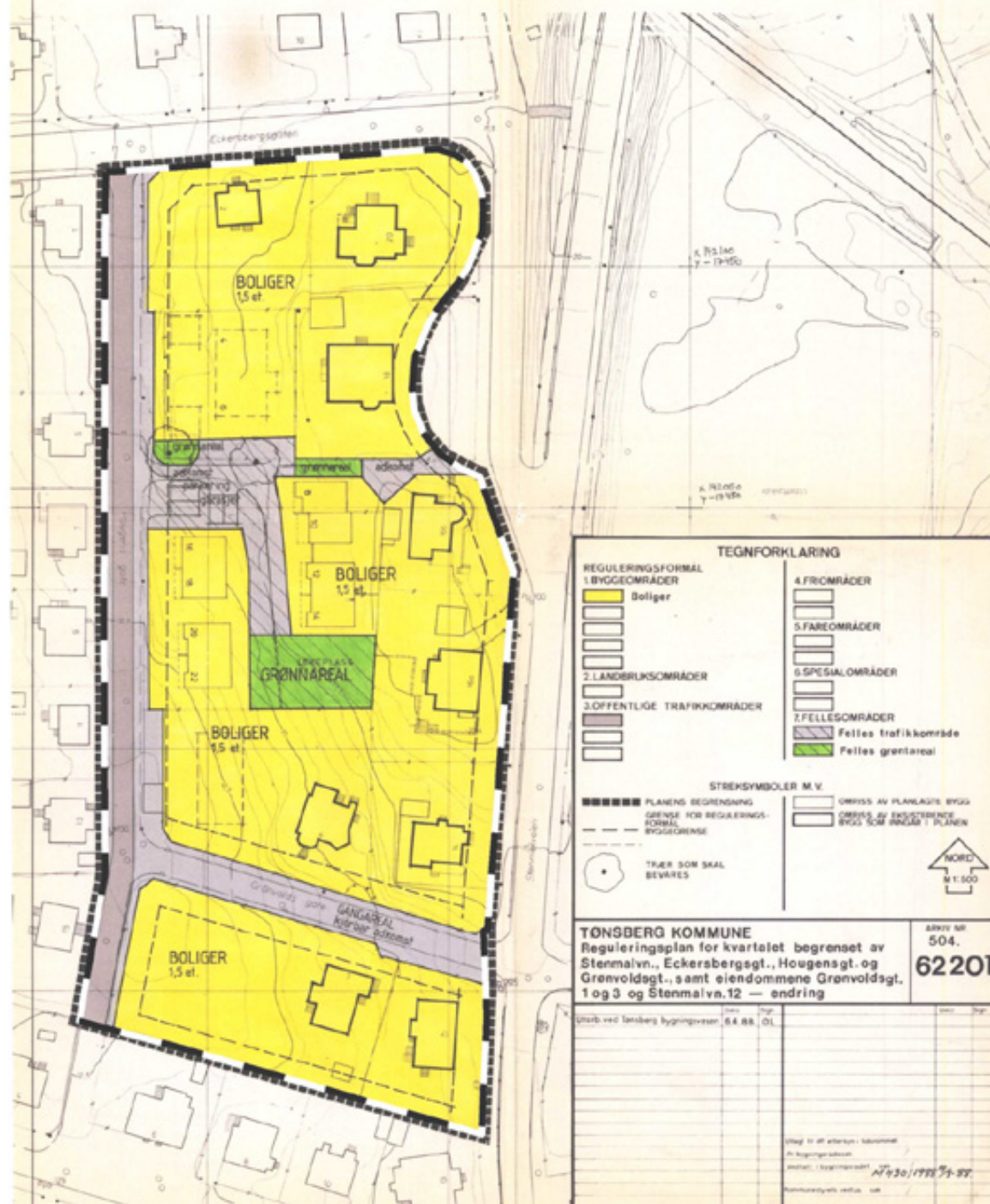
I felles trafikkareal tillates oppført 4 garasjer på nærmere angitte sted. Garasjene skal være i en etasje maks. og skal ha takform og taktekking som er tilpasset strøket.

§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tønsberg kommune.

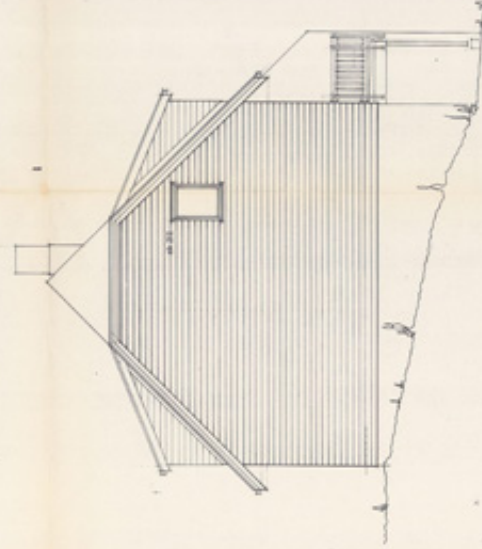
Tønsberg, den 06.04.88

Nils Jacob Lugg
kommunaldirektør

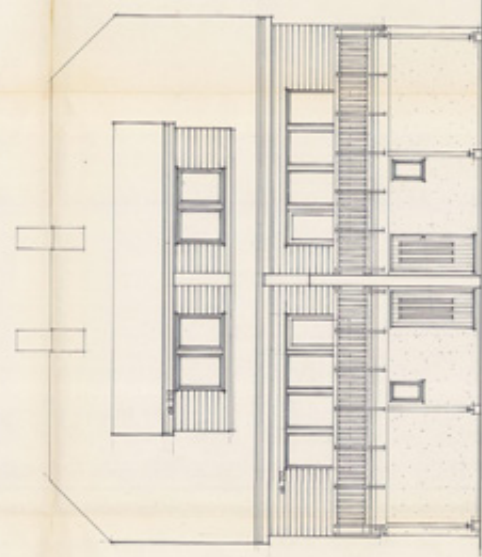




fasade mot nord



fasade mot vest (døst)



fasade mot syd

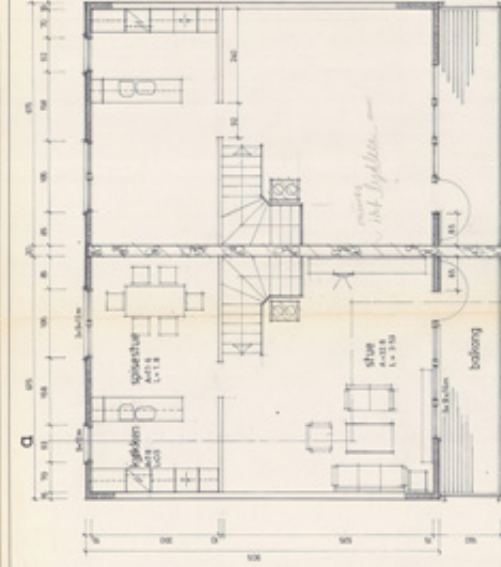
Byggetid: 1 måned
27.10.1918
Arkitekt:
G. H. H. H.
Byggherre: 1. bygning
2. bygning
3. bygning
4. bygning
5. bygning
6. bygning
7. bygning
8. bygning
9. bygning
10. bygning
11. bygning
12. bygning
13. bygning
14. bygning
15. bygning
16. bygning
17. bygning
18. bygning
19. bygning
20. bygning
21. bygning
22. bygning
23. bygning
24. bygning
25. bygning
26. bygning
27. bygning
28. bygning
29. bygning
30. bygning
31. bygning
32. bygning
33. bygning
34. bygning
35. bygning
36. bygning
37. bygning
38. bygning
39. bygning
40. bygning
41. bygning
42. bygning
43. bygning
44. bygning
45. bygning
46. bygning
47. bygning
48. bygning
49. bygning
50. bygning
51. bygning
52. bygning
53. bygning
54. bygning
55. bygning
56. bygning
57. bygning
58. bygning
59. bygning
60. bygning
61. bygning
62. bygning
63. bygning
64. bygning
65. bygning
66. bygning
67. bygning
68. bygning
69. bygning
70. bygning
71. bygning
72. bygning
73. bygning
74. bygning
75. bygning
76. bygning
77. bygning
78. bygning
79. bygning
80. bygning
81. bygning
82. bygning
83. bygning
84. bygning
85. bygning
86. bygning
87. bygning
88. bygning
89. bygning
90. bygning
91. bygning
92. bygning
93. bygning
94. bygning
95. bygning
96. bygning
97. bygning
98. bygning
99. bygning
100. bygning



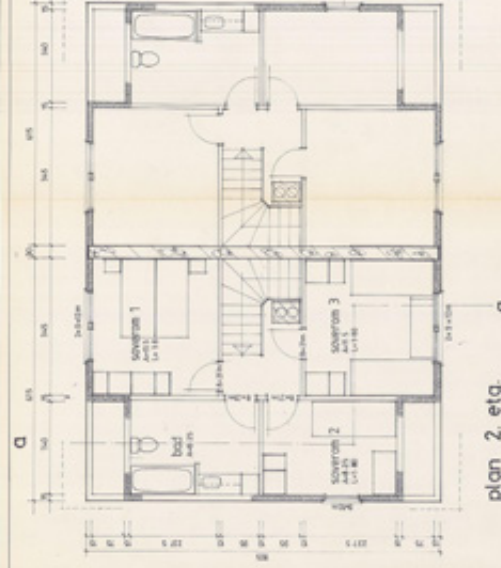
TOPANSKOLIG mrs. Sog. 6. STENHALVEIN 16 for
TROND STEINGRIMSEN og ROAR DAHL

byggmester Jan e. Jørgensen.

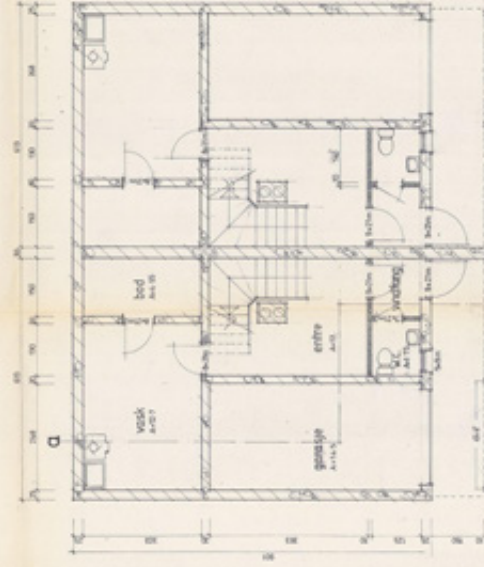
2



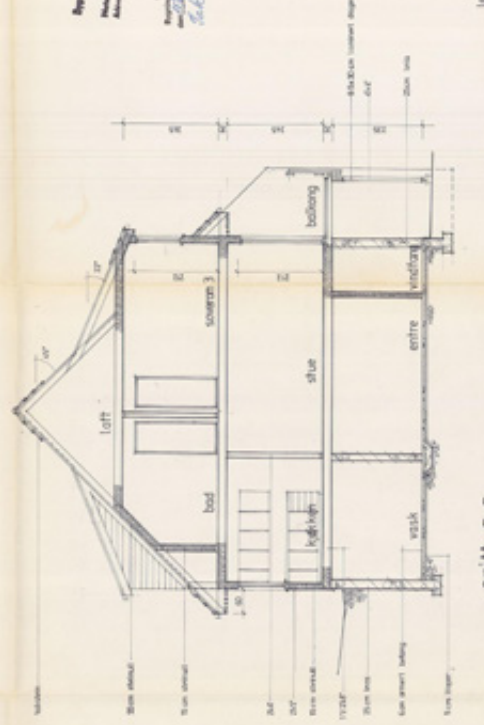
plan 1. etg.



plan 2. etg.



plan U. etg.



snitt a-a

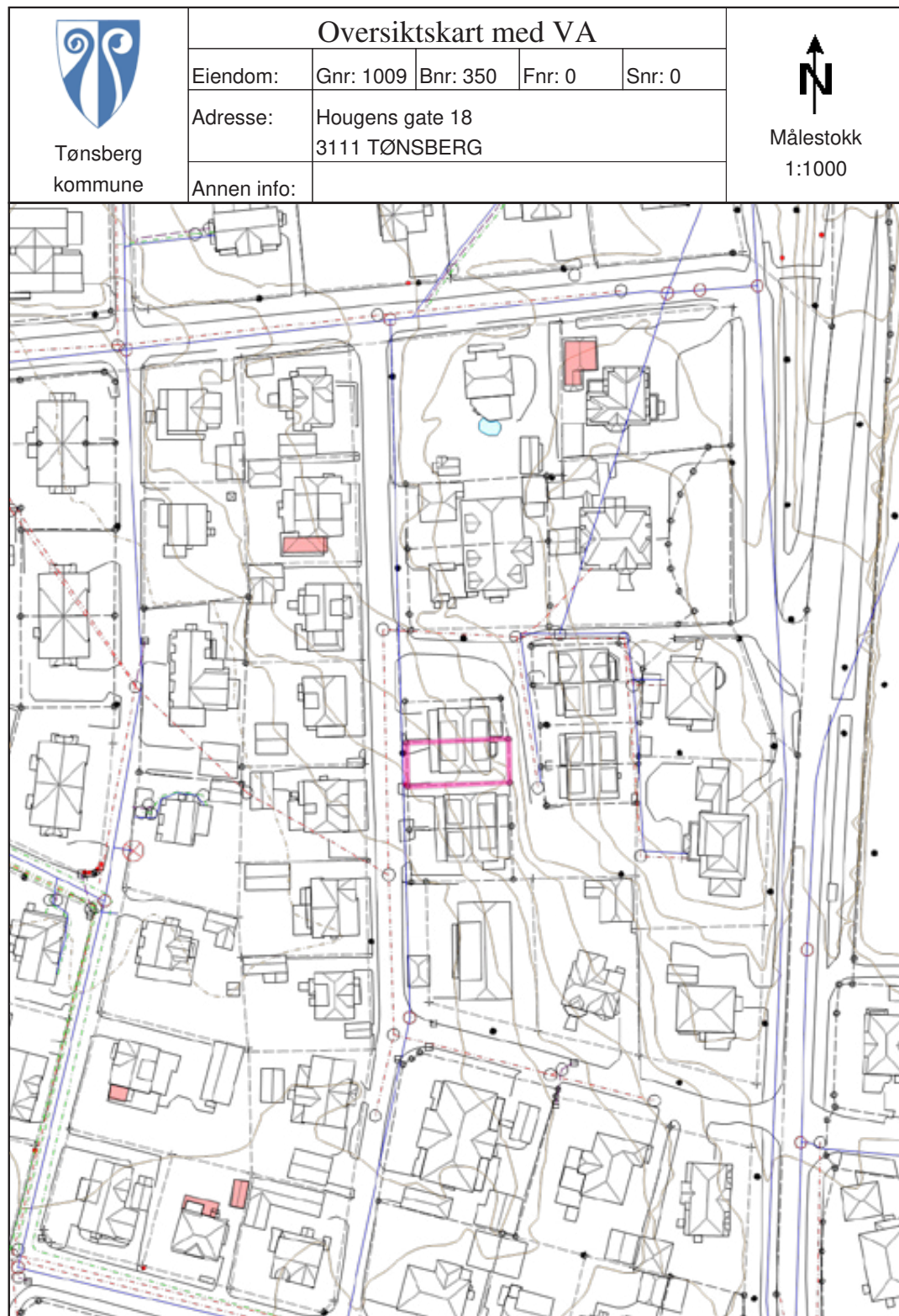
Byggetid: 1 måned
27.10.1918
Arkitekt:
G. H. H. H.
Byggherre: 1. bygning
2. bygning
3. bygning
4. bygning
5. bygning
6. bygning
7. bygning
8. bygning
9. bygning
10. bygning
11. bygning
12. bygning
13. bygning
14. bygning
15. bygning
16. bygning
17. bygning
18. bygning
19. bygning
20. bygning
21. bygning
22. bygning
23. bygning
24. bygning
25. bygning
26. bygning
27. bygning
28. bygning
29. bygning
30. bygning
31. bygning
32. bygning
33. bygning
34. bygning
35. bygning
36. bygning
37. bygning
38. bygning
39. bygning
40. bygning
41. bygning
42. bygning
43. bygning
44. bygning
45. bygning
46. bygning
47. bygning
48. bygning
49. bygning
50. bygning
51. bygning
52. bygning
53. bygning
54. bygning
55. bygning
56. bygning
57. bygning
58. bygning
59. bygning
60. bygning
61. bygning
62. bygning
63. bygning
64. bygning
65. bygning
66. bygning
67. bygning
68. bygning
69. bygning
70. bygning
71. bygning
72. bygning
73. bygning
74. bygning
75. bygning
76. bygning
77. bygning
78. bygning
79. bygning
80. bygning
81. bygning
82. bygning
83. bygning
84. bygning
85. bygning
86. bygning
87. bygning
88. bygning
89. bygning
90. bygning
91. bygning
92. bygning
93. bygning
94. bygning
95. bygning
96. bygning
97. bygning
98. bygning
99. bygning
100. bygning

levertes 95 40 km

TOPANSKOLIG mrs. Sog. 6. STENHALVEIN 16 for
TROND STEINGRIMSEN og ROAR DAHL

byggmester Jan e. Jørgensen.

1





Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 04.08.2023

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

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3803	Gårdsnr.	1009	Bruksnr.	350	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hougens gate 18, 3111 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 380,00 kr
Feiing	496,24 kr
Renovasjon	3 346,24 kr
Vann	2 896,59 kr
Sum	12 119,07 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m²	1 stk.	3 227,50 kr	1/1	0 %	3 227,50 kr	1 613,75 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 221,00 kr	1/1	0 %	1 221,00 kr	610,50 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	1 stk.	5 292,50 kr	1/1	0 %	5 292,50 kr	2 646,25 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 333,00 kr	1/1	0 %	2 333,00 kr	1 166,50 kr
Tilsyn og feiegebyr	1 stk.	569,00 kr	1/1	0 %	569,00 kr	284,50 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 346,25 kr	1/1	0 %	3 346,25 kr	1 673,13 kr
				Sum	15 989,25 kr	7 994,63 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer
Document date
Kontrolldato
Saksbehandler

2023/8169
04.08.2023
25.04.2023
Linda Nataliye Røsholt

RANVEIG WIGUM
HOUGENS GATE 18
3111 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hougens gate 18, bruksenhet H0101, 3111 TØNSBERG den 25.04.2023

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: RANVEIG WIGUM
For brannvesenet: Linda Nataliye Røsholt

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 Linda Nataliye Røsholt på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 76**.

Med vennlig hilsen

Linda Nataliye Røsholt
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



Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1009	350	0	0	Hougens gate 18

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Vann- og avløpsforhold

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

Offentlig vann	Ja	Nei
	x	
Offentlig avløp		
Privat slamtank	x	
Minirensanlegg		

Merknad:

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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.

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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Hougens gate 18, 3111 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.



Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27

Epost jesper@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