



EIENDOM
2005



Erleveien 4 - Tønsberg

Erleveien 4, 3124 Tønsberg

Prisantydning: kr 7 985 000,- + omk.

Primærrom: 173 kvm

BRA: 217 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
ERLEVEIEN 4





KORT OM EIENDOMMEN

Enebolig med idyllisk stor tomt - 3 soverom -
Barnevennlig beliggenhet - Båtplass - Nær sjø og
badeplass.

Oppdragsnummer	2230186 Gnr.: 156, Bnr.: 59 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Erleveien 4, 3124 Tønsberg
Prisantydning	7 985 000,-
Omkostninger	212 962,-
Totalpris inkl. omk.	8 197 962,-
P-rom/BRA	173 kvm/217 kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	1617
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1956
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

















































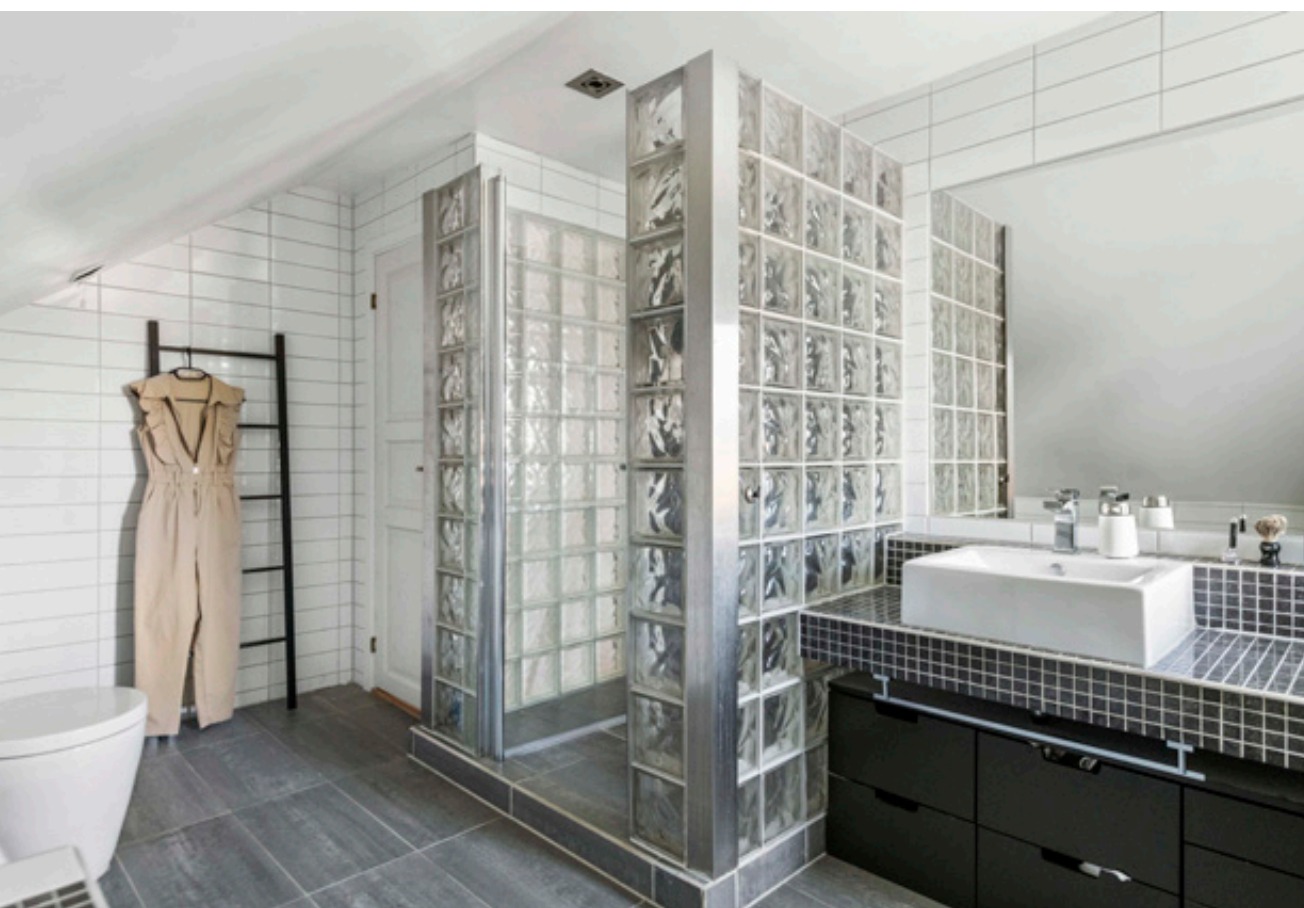




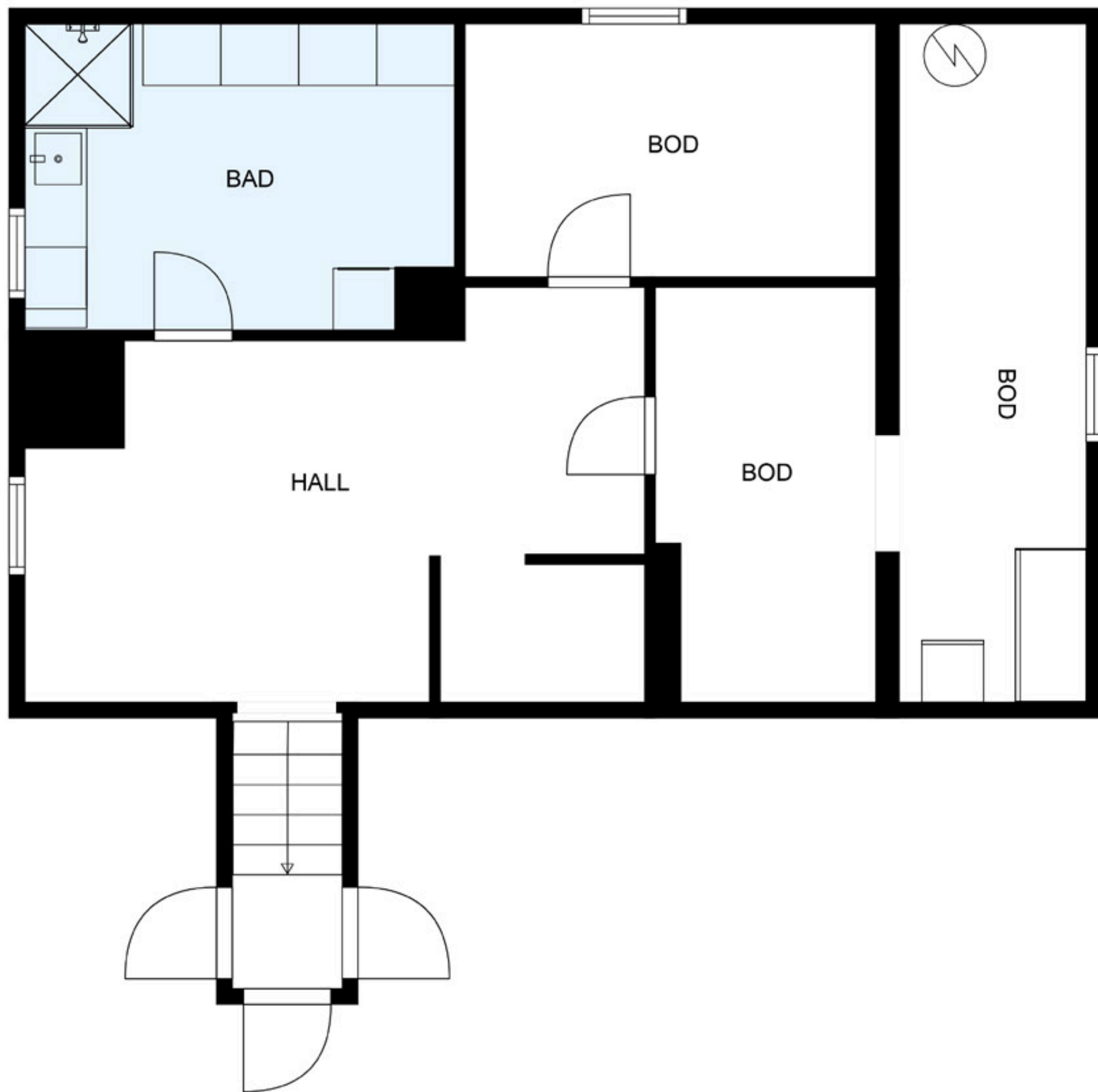


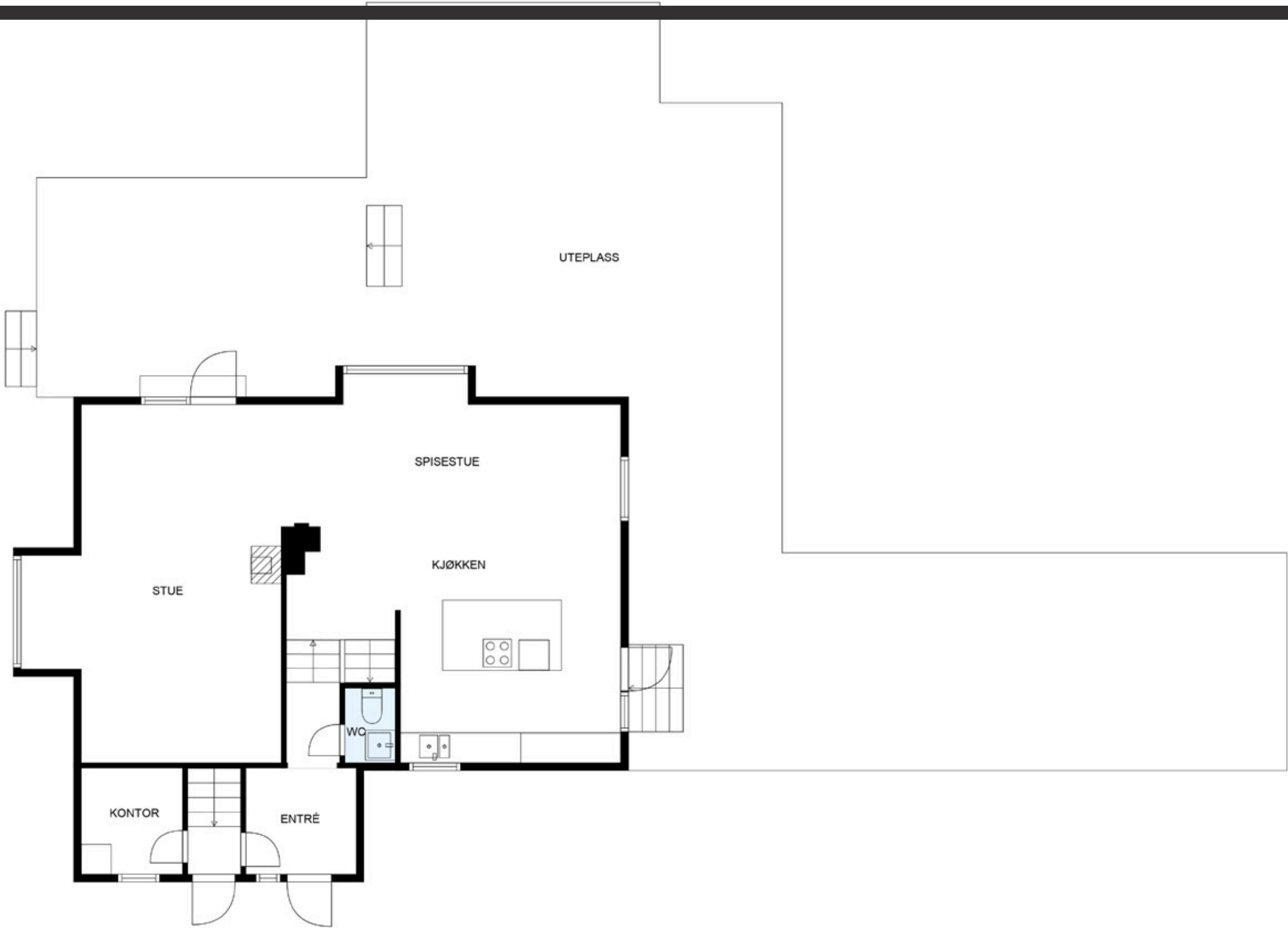


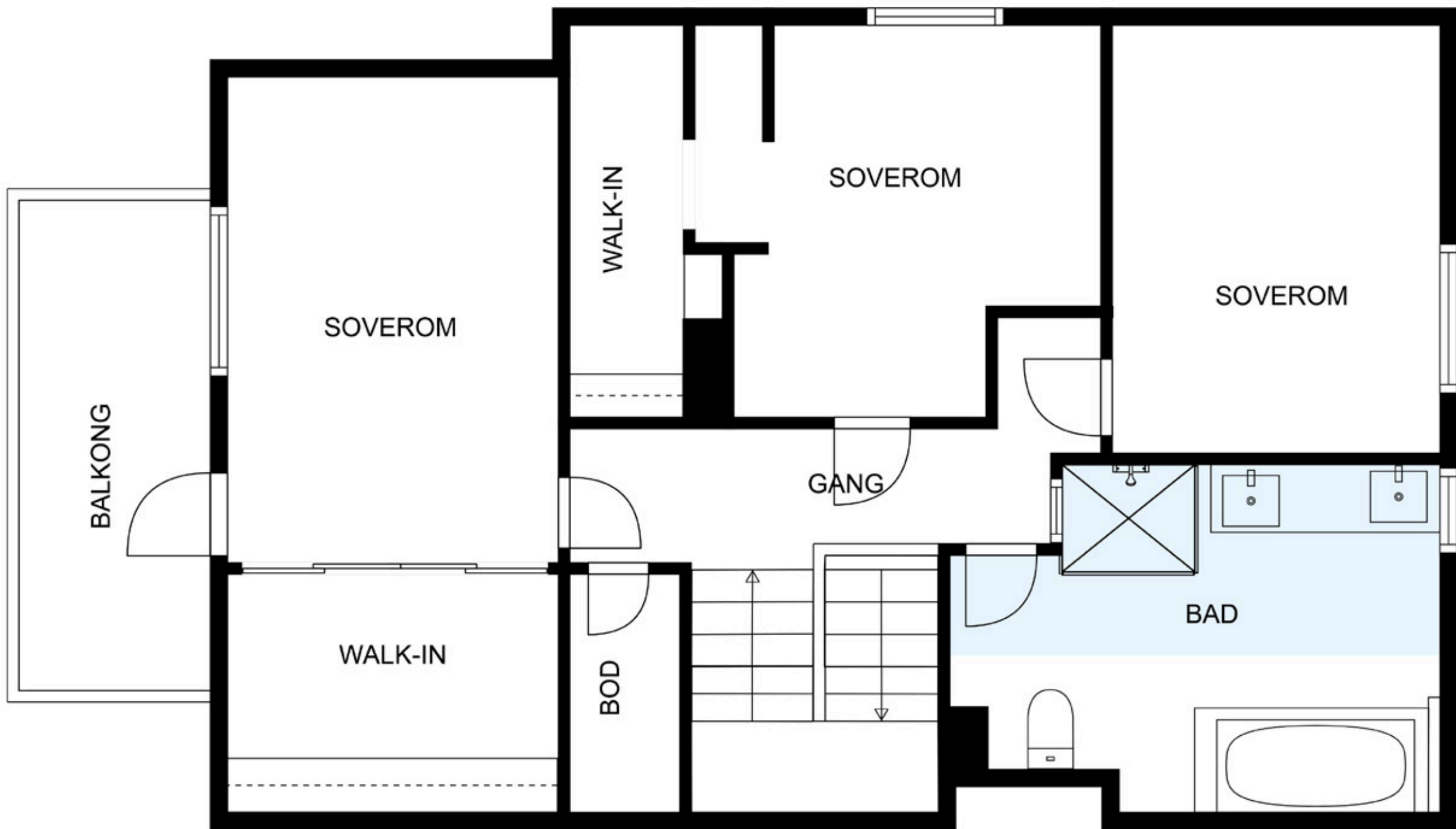
























OPPDRAKSNUMMER

2230186

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Mike L Bugge-erlingsen

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

HUSVIK / NORDRE NES

ADRESSE

Erleveien 4
3124 Tønsberg

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt område på Nes i enden av en stille og rolig gate, kun ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det kort avstand til vannet og kun 3 minutters gange til Nordre Nes småbåthavn. Det finnes flere flotte friområder i nærheten hvor kyststi, skog og mark kan nytes. Om du ønsker en tur over til Husøy og Nøtterøy, frakter "Ole III" deg over, med eller uten sykkel. Fra Husvik går det rutebåt til bl.a Bolærne.

Det er kort vei til Olsrød forretningssentrum med ulike shoppingmuligheter, apotek, frisør, lege, treningssenter og hyggelig kafe. Slagenhallen og Flinthallen samt flott fotballanlegg på Flint noen få minutter unna eiendommen. Det er mange muligheter for en dukkert i nærområdet. Det er kun en liten rusletur til norde Nes båthavn hvor det er både stupebrett og badeflåte.

Det tar ca. 10 minutter med bil til Tønsberg sentrum og litt i overkant av en time til Oslo.
Offentlig kommunikasjon med buss langs Husvikveien. Se rutetider og sted for bussholdeplass på www.vkt.no.

Avstand til kollektiv transport - buss - under 1 minutts gange.
Avstand til brygge - bademulighet - 3 minutter gange.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1956

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig over halvannen etasje og kjeller som ble oppført i trekonstruksjoner over grunnmurer i 1956. Bygget har saltak tekkt med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med trelags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, garasje, terrasser og gangbaner i tre og betong. Boligen er oppgradert med bl.a. de fleste nye vinduer i 2010, og kjøkkeninnredning samt de fleste overflater ble skiftet i 2016 etter ulmebrann i oppvaskmaskinen.

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

ANTALL ROM

Soverom: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 173 kvm, Bruksareal: 217 kvm

Under etasje: Gang, vaskerom samt 2 boder.
1.Etasje: Entré, trapperom, kontor, toalettrom, spisestue/kjøkken samt stue.
3.Etasje: Gang med trapp, 3 soverom, bad samt bod.

Annet: Bod/garasje.

STANDARD

Velkommen til Erleveien 4 v/Erlend Løvold.

Dette er en enebolig over halvannen etasje og kjeller som ble oppført i trekonstruksjoner over grunnmurer i 1956. Boligen ligger fint til på en hjørnetomt, ideelt for barnefamilier og innvendig er boligen totalrenovert i 2016. Boligen byr på mange solrike uteplasser med blant annet arkitekttegnet hage ved Gullik Gulliksen. Her har du sjøutsikt samt sol fra morgen til kveld. Medfølger tinglyst andelsplass. Tomtens størrelse er av en slik karakter at det kan være mulighet for utskillelse av tomt for formål til boligbygging.

Man kan parkere lettvtint ved siden av boligen. Videre går du til en romslig entré som gir deg en god romfølelse i det du kommer inn i huset. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobesskap.

Du har et praktisk toalettrom under trappen ved siden av entreen. Wc har fliser på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak. Innredet med servantskap, speil og wc.

Ved siden av entreen har du lett tilgjengelig et rom som er innredet og som passer perfekt som kontor.

Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig stue. Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spisestue og sofaløsning med tilhørende møblement. Stuen er innredet i flere soner der stuen består av en romslig og åpen løsning i en velfungerende kombinasjon med stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen er med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Her er det godt med arbeids- og skaplass. Stuen har videre heltre eikegulv samt peis for oppvarming.

I andre etasjen har du 3 store soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Soverom 1 har egen balkong med sjøgløtt. Soverom 2 har integrert garderobeløsning og soverom 3 har god plass for garderobesskap.

I denne etasjen har du et flott bad med fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak. Innredet med skap, to servanter, dujnise, innebygget badekar og wc.

Underetasje:

I underetasjen har du et stort vaskerom med fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i tak. Innredet med arbeidsbenk med stål skyllekum, skap, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Ellers har du masse lagringsplass i bodene.

Velkommen til en hyggelig visning!

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

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

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 14 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 3 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 19 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 2 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

OPPVARMING

Eiendommen er oppvarmet via varmekabler i vaskerom, entre og bad. Peisovn. Ellers elektrisk oppvarming.

PARKERING

Parkering på gårdsplass. Her har du god parkeringsplass med plass til 3 biler. Montert Easee billader i 2020.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 617 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Stor tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, garasje, terrasser og gangbaner i tre og betong.

Arkitekttegnet have med mange flott soner, tilrettelagt for sol og sosialisering. Etablerte felter med tre, betong, lavendel, bambus, pryddress, klatreplanter og frukttrær.

Tomtens størrelse er av en slik karakter at det kan være mulighet for utskillelse av tomt for formål til boligbygging. Eier har jobbet med dette prosjekt over tid, men det er ikke ferdigstilt. Dialog med Tønsberg Kommune er avholdt, situasjonskart laget, nabovarsling gjennomført, men ikke sendt inn. Det er også tilgjengelig skisseprosjekt fra anerkjent arkitekt på ny bolig. Underlag og materiale kan overdras til ny eier mot en tilleggsgodtgjørelse.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra offentlig vei.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

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

GJELDENE REGULERING:

Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/området innenfor eiendommen.

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 planleggingsarbeid på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 5.juli 1958. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

7 985 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

7 985 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
199 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 985 000,-))

212 962,- (Omkostninger totalt)

8 197 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 16.05.2023
Formuesverdi : 1 157 460,-
Sekundær formuesverdi : 4 166 857,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 23654 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

Landkreditt

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 989,25 pr. år

Årsprognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år. Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 157 460,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 4 166 857,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 400)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 985 000,-) (Kr.79 850)

Totalt kr. (Kr.133 170)

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. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved 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.

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

Dette medfølger ikke:

- Montana skjenk i stue (GRÅ vegghengt)

- VIPP hylle vegg på kjøkken

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Dagboknr. 501919, tinglyst 24.08.1957- Erklæring/avtale Forbud mot næringsvirksomhet

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3803-156/1

Rettigheter i eiendomsrett

Dagboknr. 501919, tinglyst 24.08.1957 - Best. om båt/ bryggeplass

rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:156 Bnr:59

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

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.

ERLEVEIEN 4

Nabolaget Nes/Tangen - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesalleen Linje 111	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	10 min 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

SKOLER

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 87 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Husvik skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	6 min 2.5 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	7 min 3.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	8 min 4.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	13 min 5.7 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 6.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	13 min 5.7 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

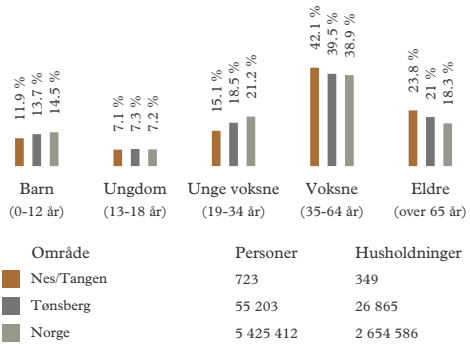
Veldig bra 87/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Råelåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	19 min 1.6 km
Regnbuen (0-5 år) 64 barn	5 min 2.4 km
Slagen barnehage (1-5 år) 127 barn	5 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Joker Jarlsø Søndagsåpent	22 min 1.8 km
Kiwi Ræel Post i butikk, PostNord	5 min 2.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100



GATEPARKERING

Lett 91/100



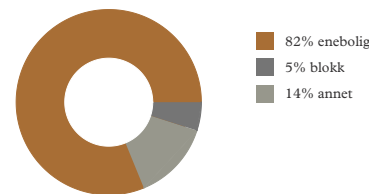
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Nes Heilovein Balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	12 min 0.9 km
Fitnesspoint Jarlsø	22 min
SPREK Fritid Tønsberg	6 min

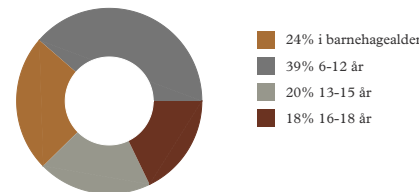
BOLIGMASSE



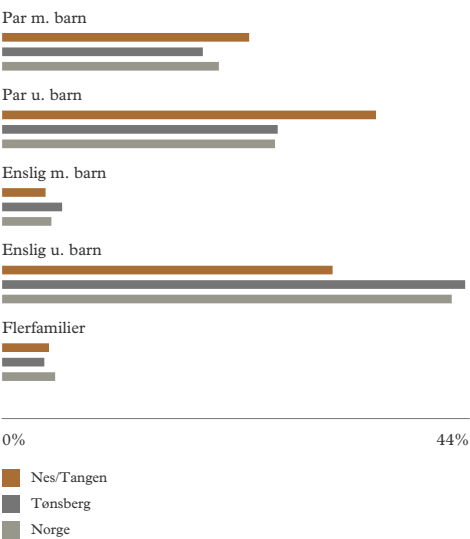
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	7 min
Boots apotek Olsrød	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230186	
Selger 1 navn	
Mike L Bugge-erlingsen	
Gateadresse	
Erleveien 4	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3124
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?	
Ar	2005
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MLB

1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bad kjeller: Sprekker i vegg ifbm setningsskader juli 2020, ifbm gravearbeider i Erleveien. Bad 2 etage: Lekkasje fra dusjnisse mot gang, under glassbyggerstein. Dette er tilbake til ca 2016-2017.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Modernisering av vaskerom, opphugging av gulv, fjernet gammelt opplegg. Nytt etablert. Lagt opp til dusj. Bad 2 ett totalrenovert. Slått sammen toalett rom og bad, samt utvidet bad mot yttervegg for plassering av badekar. Bad og toalett ble revet ned til reiserverk og bygget opp igjen.

Arbeid utført av

Henriksen Rørleggerbedrift AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom kjeller: Pegget opp for nytt sluk til vaskemaskin, samt til sluk til etablering av dusjnisse. Bad 2 egt: Nytt opplegg til dusjnisse, samt til badekar.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Høsten 2010 ble hele huset, for utenom den delen mot sør som har betongterasse ble det drenert og lagt papp og pukk ned til såle på huset. Videre ble septikkum avviklet, og det ble lagt ned nytt drensør, overvannsrør, spillvannsledning, vannledning, samt koblet på vann, avløp og septik i Hegreveien.

Arbeid utført av

Carl C. Fon AS

Filer

101006 Carl C Fon ferdigmelding av sanitæranlegg.pdf

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble i 2010 utført drenering av huset, ref jobben med nytt V&A.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med ny kledning og montering av nye vinduer i 2010, ble det avdekket en lekkasje over stuedvindu i sør. Dette skjedde i 2015/2016. Entreprenør fant lekkasjen i kledning over terrasse/balkong i 2 etg og fikk tettet dette.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var ved overtakelse i 2005 sprekk i grunnmur i kjeller mot syd. Det er også sprekker i grunnmur mot nord og vest (hhv synlig i verksted kjeller og i matbod/bod kjeller). Disse ble forsterket ifbm gravearbeid i Erleveien og Hegreveien januar 2019. Det er skjevheter i gulv vaskerom (dør går ikke igjen). Samt sprekk i vegg mot syd (flislagt vegg). Det er også sprekker over balkongdør 1 etg mot vest, og vindu 1 ett mot syd.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var vinter 2021 1 mus på kjøkken, tatt av musefelle. Mus/rotter ute i garasje.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært utført en rekke utbedring, oppgradering, utvidelse av det elektriske anlegget i perioden 2005 - 2023. Det er i hovedsak Moer som har vært den primære leverandøren av disse tjenestene, men også PEC installasjon har utført arbeid. Det som forefinnes av dokumentasjon, og samsvarserklæringer er lastet opp i Boligmappa.

Arbeid utført av

Moer Installasjon AS / PEC Installasjon AS / Nilsen Elektro AS / AS Even Cudrio

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært utført tilsyn av det elektriske anlegget ved 2 anledninger. Kontroll 1: i 2008. Feil rettet av AS Even Cudrio i juli 2008. Samsvarserklæring vedlagt. Neste kontroll er ifølge LEDE i 2028. Parafin fyring ble avviklet desember 2010, i forbindelse med at det ble montert ny peis fra Vestfold Peis og Pipe AS. Tank til parafin ligger i kjeller, på utside av vaskerom. Denne er blendet utvendig (påkoblingsrør er i det "fri" syd for kjeller), under vindusnisse syd.

Filer

080706 AS Even Cudrio samsvarserklæring.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er montert Easee ladeboks i 2020. Denne gir en effekt på lading på 5,7 kwh.

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kledning, dører og vinduer er montert med egeninnsats. Deler av drenering / graving, legging av papp og pukk gjort med egeninnsats.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

På garasje, er tak, kledning, og utebod byttet med egeninnsats.

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

Beskrivelse

Avvik grad 1 ifbm at må åpnes mot pipeløp i 2 etg barnerom. Jf tilsynsrapport fra Vestfold. Avviket skal utbedres før ny eier overtar boligen. Det er noe el avvik iflg taksmann. Dette utbedres av Moer Installasjon før ny eier overtar boligen.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 2230186

Initialer selger: MLB

2

Initialer selger: MLB

3

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med en ulmebrann 28. april 2016, så ble store deler av huset i 1 og 2 etg sanert, og bygget opp igjen. Det ble også utført større bygningsmessige inngrep som bl.a. fjerning av vegger, ny ståldrager i kjøkken m.m. I forbindelse med setningsskader på hus 2020, er det utført en taksering/skaderapport.

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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.

NAME OF SIGNER

Mike Lauritz Bugge
Erlingsen

IDENTIFIER

0b23d9763e3ad9fbb853e0
a723e06286caeca074

TIME

19.05.2023
07:24:37 UTC

ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

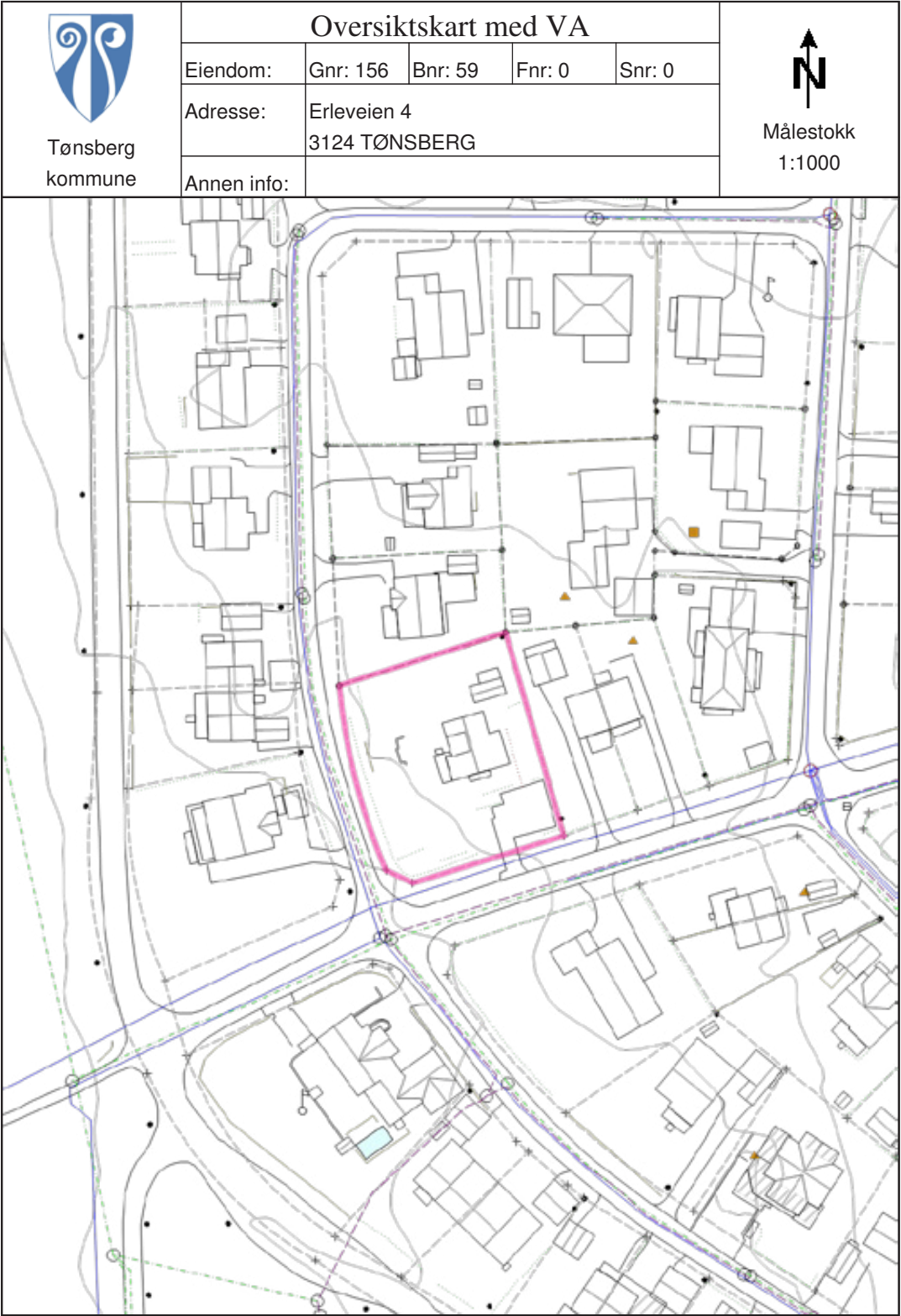
Document reference: 2230186

- 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>



Tegnforklaring

-  Strandlinje sjø
-  Langsiktig utviklingsgrense
-  Anslått eiendomsgrense
-  Matrikelnummer.
-  Hekk
-  Stolpe
-  Naturverngrense
-  Bygningslinje
-  Takkant
-  Trapp inntill bygg
-  Sti
-  Husnummer
-  Fylkesveg gatenavn .
-  Bolig
-  Plangrense
-  Grense for arealformål
-  Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
-  Veg - Nåværende
-  KpOmråde planforslag
-  Høydekurve
-  Byggegrense
-  Annen sikring
-  Nøyaktig grensepunkt
-  Flaggstang
-  AnnetGjerde
-  Gatelys
-  Svømmebassengkant
-  Bygningsavgrensning tiltak
-  Takoverbyggkant
-  Veranda
-  Vegdekkekant
-  Husnummer med bokstav
-  Kommunalveg gatenavn .
-  Fiskeri og landbruk
-  Hovedveg - På bakken - Nåværende
-  Grense for båndleggingssoner
-  Andre sikringssoner
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  KpOmråde gjeldende
-  Rikspolitiske retningslinjer
-  Nøyaktig eiendomsgrense
-  Anslått grensepunkt
-  MurLoddrett
-  Steingjerde
-  Luftledning trase
-  Bygningsdelelinje
-  Mønelinje
-  Taksprang
-  Annet vegareal avgrensning
-  Vegkantavkjørsel
-  Fylkesveg boks
-  Privatveg gatenavn .
-  Garasje og uthus
-  Farled - Nåværende
-  Grense for sikringssoner
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
-  Kommunegrense



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Overløp
	Sluk		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Flaggstang
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Steingjerde		Stolpe		Gatelys
	Luftledning trase		Naturverngrense		Svømmebassengkant
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Sti		Vegdekkekant
	Vegkantavkjørsel		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Frittstående trapp		Svømmebasseng
	Godkjente byggetiltak		Kommunegrense		Høydekurve
	Havflate				

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

📍 Erleveien 4, 3124 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 156, bnr. 59



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): Enebolig 217 m², Garasje 16 m²



Befaringsdato: 16.05.2023

Rapportdato: 19.05.2023

Oppdragsnr.: 21041-1677

Referansenummer: WK2074

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
19.05.2023

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

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over halvannen etasje og kjeller som ble oppført i trekonstruksjoner over grunnmur i 1956. Bygget har saltak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med trelags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, garasje, terrasser og gangbaner i tre og betong. Boligen er oppgradert med bla. de fleste nye vinduer i 2010, og kjøkkeninnredning samt de fleste overflater ble skiftet i 2016 etter ulmebrann i oppvaskmaskinen. Som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik fra normal tilstand, dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid, men også som følge av setningsskader. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Glasert teglstein som taktekking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål av varierende alder.
Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning

Plassbygget sperretek i saltaks form.
Bordet undertak.
Tilgang via luke i gang og i knevegskott i trappegang
Loft er ikke gulvet, observasjoner er gjort fra luke.

Vinduer og terrassedører av tre med trelags glass
Malt slett ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.

INNVENDIG

Overflater består av fliser og heltre eik plank på gulv, malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler flislagte vegger og malt panel i innvendig tak. Innredet med arbeidsbenk med stål skyllekum, skap, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak. Innredet med skap, to servanter, dusjnisje, innebygget badekar og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er montert i himling, ingen synlig waterguard.
Enkelte fronter trenger justering, forøvrig normal slitasje.
Integrert ventilator i benkeplate ved koketopp.

SPESIALROM

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger av varierende alder.
Plast og støpejernsrør
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc.
Ca 300 liter varmtvannsbereder av noe nyere dato er montert i bod i kjeller.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang i 2.etg og på kontor.
Automatsikringer på alle kurser.
63 amp hovedsikring forøvrig 10-15 amp kurser.
Det er montert seriekoblede røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Rømningsstige fra soverom mot syd.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	60	58	2
1.Etasje	91	91	0
Kjeller	66	24	42
Sum	217	173	44
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	16	0	16
Sum	16	0	16

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

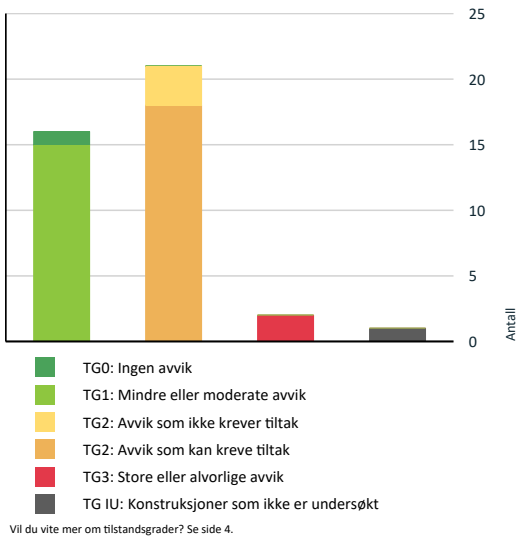
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

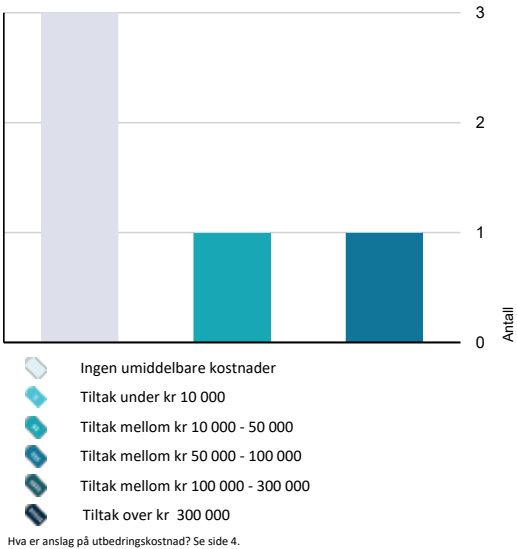


Sammendrag av boligens tilstand

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 instruksjer. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking



Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Taktekking med undertak har passert mer enn 50% av forventet levetid

1 TO 2 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er stedvise skjevheter i konstruksjoner.

Det er ingen synlig lufting av loftsrom.
Deler av isolerte skråtak har ikke luftespalte.

Alder/værslitasje og råteskader på vindskier.

1 TO 2 Utvendig > Vinduer - 2

Det er avvik:

Det er sprekk i glass

1 TO 2 Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.

Dette blir utbedret 22/5

1 TO 2 Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

1 TO 2 Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Enkelte dører er vanskelige å åpne/lukke.
Noe bruksslitasje.

1 TO 2 Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

Det er avvik:

Det er sprekker i fuger etter setningsskade i murer.
Ufagmessig utførelse på overflater

1 TO 2 Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse på flisarbeid.

Rørgjennomføring i gulv har ikke mansjett.

1 TO 2 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

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

1 TO 2 Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom

Det er avvik:

Innredninger har påløpt alder og noe bruksslitasje.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Det er noe ufagmessig utførelse på flisarbeid.

Riss og misfarging i fuger.

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik:
Det er opphøyd gulv i dusjnisje, og det er ingen spalte i innebygget badekar.
Dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vil nå sluk, men renne ut av rommet å skade tilstøtende bygningsdeler.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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.

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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekke-dannelse.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

1 TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik:
Nedløp og beslag har påløpt alder og noe avflassing

Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Radon Gå til side
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
	Det er avvik: Fallforhold er ikke iht krav.
	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1956	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi.
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Taktekking TC 2
Glasert teglstein som taktekking
Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: Det er avvik: Taktekking med undertak har passert mer enn 50% av forventet levetid
Tiltak Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra alder.
Nedløp og beslag TC 2
Nedløp og beslag i plastbelagt stål av varierende alder.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Nedløp og beslag har påløpt alder og noe avflassing
Tiltak Tiltak: Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv
Veggkonstruksjon TC 1
Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning

Takkonstruksjon/Loft

TC 2

Plassbygget sperretak i saltaks form.
Bordet undertak.
Tilgang via luke i gang og i kneveggskott i trappegang
Loft er ikke gulvet, observasjoner er gjort fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvise skjevheter i konstruksjoner.

Det er ingen synlig lufting av loftsrom.
Deler av isolerte skråtak har ikke luftespalte.

Alder/værslitasje og råteskader på vindskier.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufting av loftsrom og isolerte skråtak.

Vindskier bør påregnes skiftet.

Vinduer

TC 1

Vinduer og terrassedører av tre med trelags glass

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

TC 2

Vindu i spisestue av tre med trelags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i glass

Tiltak

- Tiltak:

Glass bør skiftes

Dører

TC 1

Malt slett ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.
Lås er treg og bør justeres, forøvrig normal slitasje

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TD 3

Terrasser og gangbaner i hage av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Terrasser og gangbaner bør påregnes skiftet

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TD 1

Plattinger av støpt betong på tomten.

Stedvis noe svinriss, men ingen vesentlige skader.

Andre utvendige forhold

- Det er lagt trekkerør under betongsåle innkjøring for å kunne trekke el til en fremtidig garasje
- Det er lagt trekkerør under betongsåle til postkasse for mulig belysning ved innkjøring
- Det er montert to utekraner.
- Det er lagt vann (kaldt og varmt) fra kjeller til vestside tre platting for mulig tilkobling til utekjøkken.

INNVEDIG

Overflater

TD 1

Overflater består av fliser og enstavs heltre eik plank på gulv, malte slette plater på vegger.

Malte slette plater i innvendige tak.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 3

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TD 2

Tegl pipestokk.

Peisovn er montert i stue

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Dette blir utbedret 22/5

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rom Under Terreng

TD 1

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte murvegger.

Det ble gjennomført fuktsøk med fuktoindikator, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes at innredede rom under terren er risikokonstruksjon.

Innvendige trapper

TD 2

Innvendig trapp i tre.

Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige dører

TD 2

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er vanskelige å åpne/lukke.

Noe bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Enkelte justeringer og generelt vedlikehold.



Tilstandsrapport

Oppvarming

TD 1

Oppvarmet med varmekabler i vaskerom, entre og bad.

Peisovn.

Elektrisk.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.

Innredet med arbeidsbenk med stål skyllekum, skap, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerom fornyet med egeninnsats ca 2009

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TD 2

Flislagte vegger og malt panel i innvendig tak

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i fuger etter setningsskade i murer.

Ufagmessig utførelse på overflater

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Overflater Gulv

TD 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse på flisarbeid.

Rørgjennomføring i gulv har ikke mansjett.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt

TD 2

Sluk av plast ved vaskemaskin og i dusjsone.

Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innmurt i fugemasse el.

Sluk/fallforhol i dusjsonen er ikke tilgjengelig grunnet møblering, og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Sanitærutstyr og innredning

TD 2

Innredet med arbeidsbenk med stål skyllekum, skap, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har påløpt alder og noe bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

Ventilasjon

TD 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TD 1

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da konstruksjoner er av mur/betong, men det ble ikke indikert unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med skap, to servanter, dujnise, innebygget badekar og wc.

Bad oppført som egeninnsats ca 2007.

Årstill: 2007 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse på flisarbeid.

Riss og misfarging i fuger.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

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

Sluk av plast under badekar of i dusjonen. Sluk av plast i dusjonen. Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk i dusjonen da denne er innsurt i fugemasse el. Mansjett er ført under klemring i sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med skap, to servanter, dujnise, innebygget badekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opphøyd gulv i dusjnise, og det er ingen spalte i innebygget badekar.

Dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vil nå sluk, men renne ut av rommet å skade tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte/åpning i vegger rundt badekar.

Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.
Komfyrvakt er montert i himling, ingen synlig waterguard.
Enkelte fronter trenger justering, forøvrig normal slitasje.

Avtrekk

Integrert ventilator i benkeplate ved koketopp.

SPESIALROM



Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Wc har fliser på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantskap, speil og wc.
Ventilert med naturlig ventilering via ventil i vegg.
Toalett skiftet i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber vannledninger av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

Plast og støpejernsrør

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.

Tiltak

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

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

Ca 300 liter varmtvannsbereder av noe nyere dato er montert i bod i kjeller.
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, dette bør endres til fast tilkobling, forøvrig normal slitasje.

Årstill: 2010 Kilde: Eier

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 bygningssakkynndig 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 gang i 2.etg og på kontor.
Automatsikringer på alle kurser.
63 amp hovedsikring forøvrig 10-15 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

Det er løse kabler og koblinger på loft og i kneveggskott, dette blir utbedret før salg.
Forøvrig ble ingen andre åpenbare feil eller skader registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold

Det er montert seriekoblede røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Rømningsstige fra soverom mot Syd.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

TID 1

Synlig drenering på mur.
Boligen ble drenert ca 2009 rundt hele boligen foruten støpt terrasseplatting mot vest.
Det ble foretatt fuktsøk i kjellervegger uten på påvise unormale fuktforhold.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TID 2

Grunnmurer av sementblokker el.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør i plast, skiftet fra yttervegg til kommunal tilkobling i 2009.

Årstall: 2009

Oljetank

TID EJ

Oljetank er montert i nisje i kjeller.
Tanken er ikke lengre i bruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse Lagring	Kommentar Ukjent byggeår
	Byggeår	
	Standard Normal	
	Vedlikehold Normal	

Beskrivelse
Utebod/Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt plate.
Bygget har saltak tekket med asfaltshingel, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Plassbygget dobbel port og sidedør i tre.
Bygget fremstår med noe alder/værslitasje, normal vedlikehold kan påregnes.
Bygget er ikke fullverdig vurdert innvendig grunnet omfattende lagring.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	60	58	2	Gang med trapp, 3 Soverom , Bad	Bod
1.Etasje	91	91	0	Entré , Trapperom , Kontor , Toalettrom , Spisestue/kjøkken , Stue	
Kjeller	66	24	42	Gang , Vaskerom	2 Boder
Sum	217	173	44		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	16	0	16		Bod/Garasje
Sum	16	0	16		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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
16.5.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	156	59		0	1617.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Erleveien 4

Hjemmelshaver

Bugge-Erlingsen Mike Lauritz

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2023		Gjennomgått	6	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 Rapport sammendrag 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 tilleggssundersøkelser 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 fukttinnhold 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/WK2074>

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

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 eieendom (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/dekoder/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Erleveien 4, 3124 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.



Erlend Løvold

Eiendomsmegler

Telefon 92 66 98 22

Epost erlend@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