



EIENDOM
2005



Valborgs vei 5 - Tønsberg

Valborgs vei 5, 3127 Tønsberg

Prisantydning: kr 11 900 000,- + omk.

Primærrom: 275 kvm

BRA: 347 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
VALBORGS VEI 5





KORT OM EIENDOMMEN

Herskabelig og klassisk villa i attraktivt og etablert område | Db1 garasje m elbillader | Supersentralt og barnevennlig

Oppdragsnummer 2230187
Gnr.: 1004, Bnr.: 43 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Valborgs vei 5, 3127 Tønsberg
Prisantydning 11 900 000,-
Omkostninger 310 842,-
Totalpris inkl. omk. 12 210 842,-

P-rom/BRA 275 kvm/347 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 992
Eierform tomt Festet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1932
Eierform Selveier























































































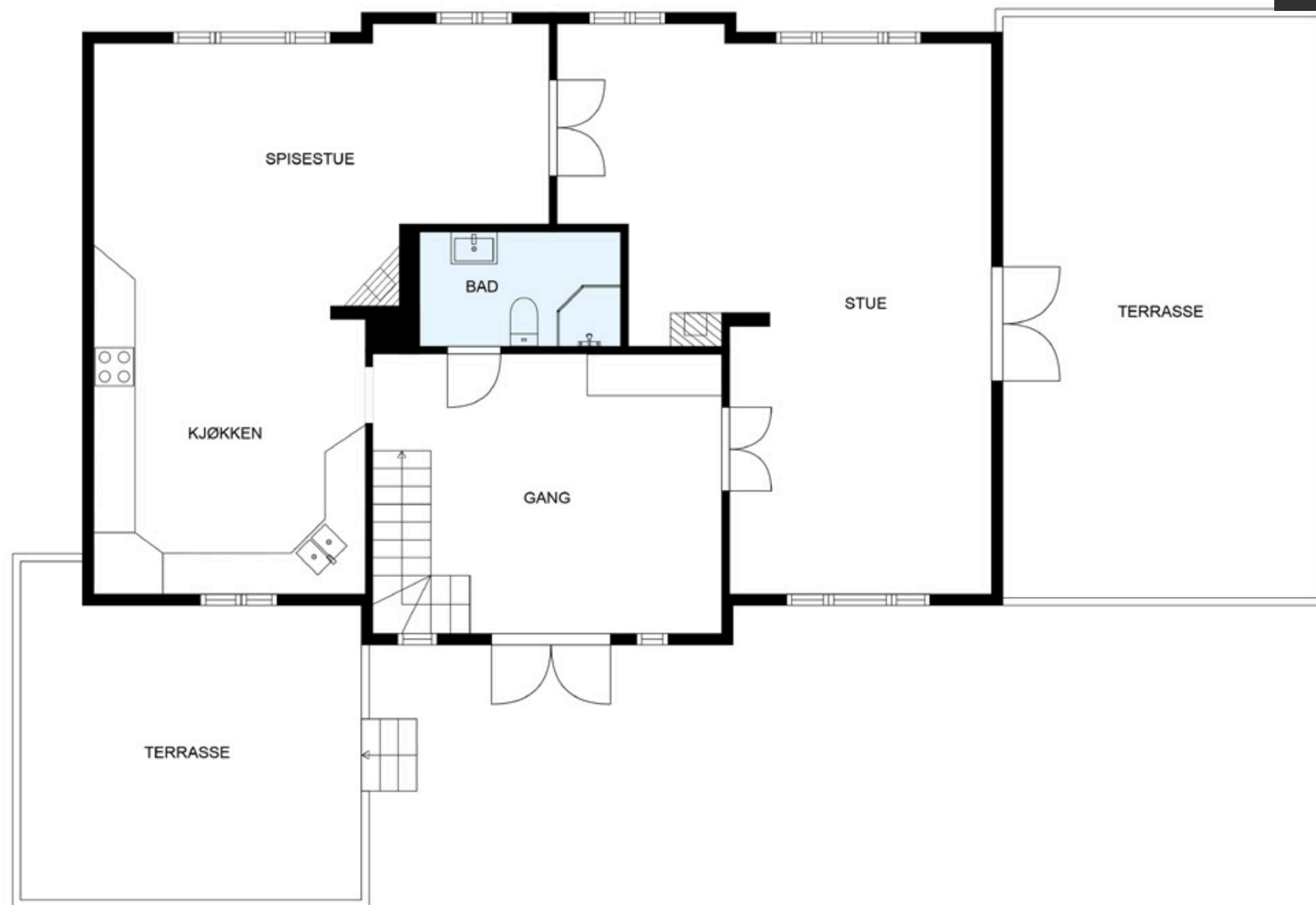


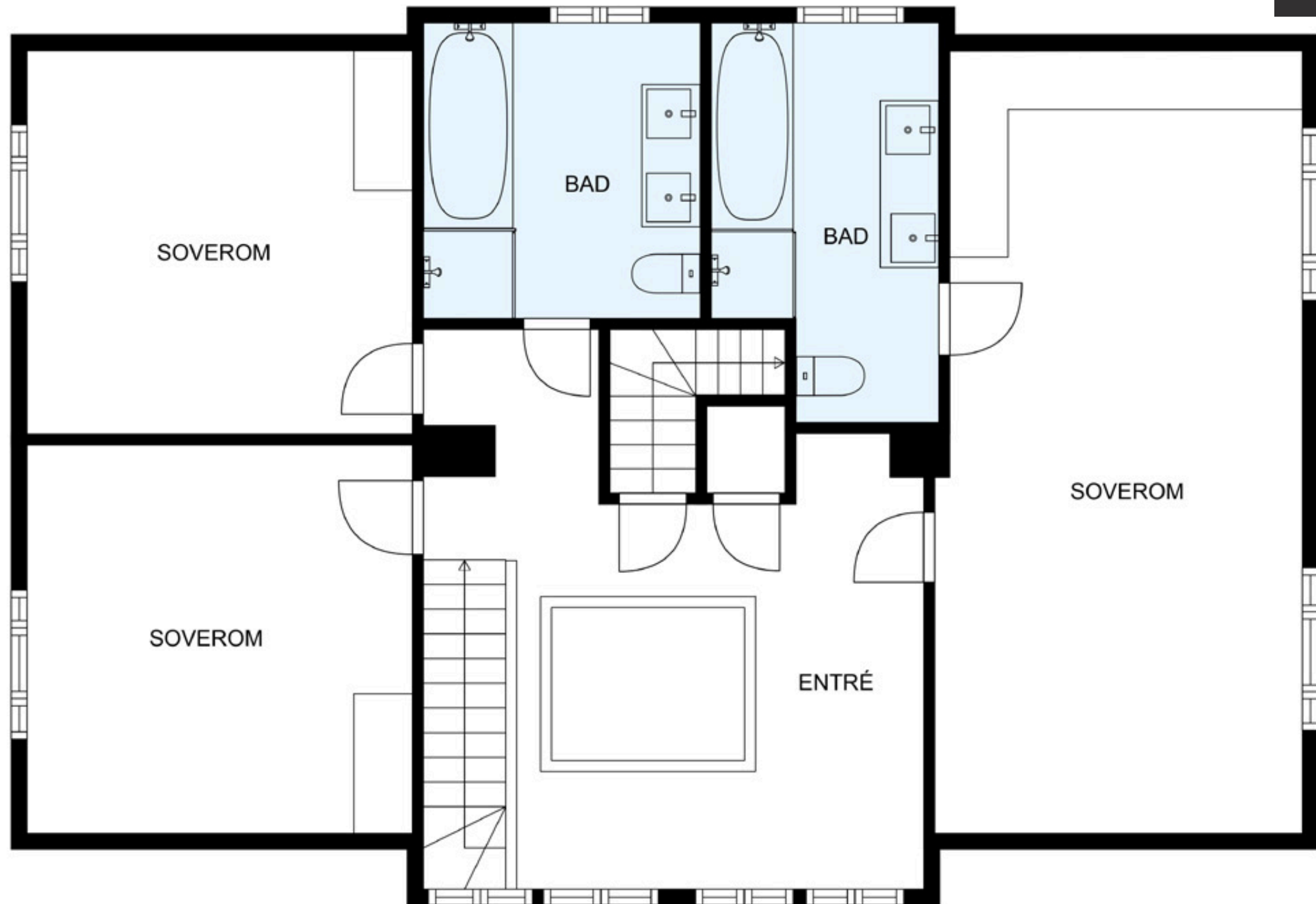


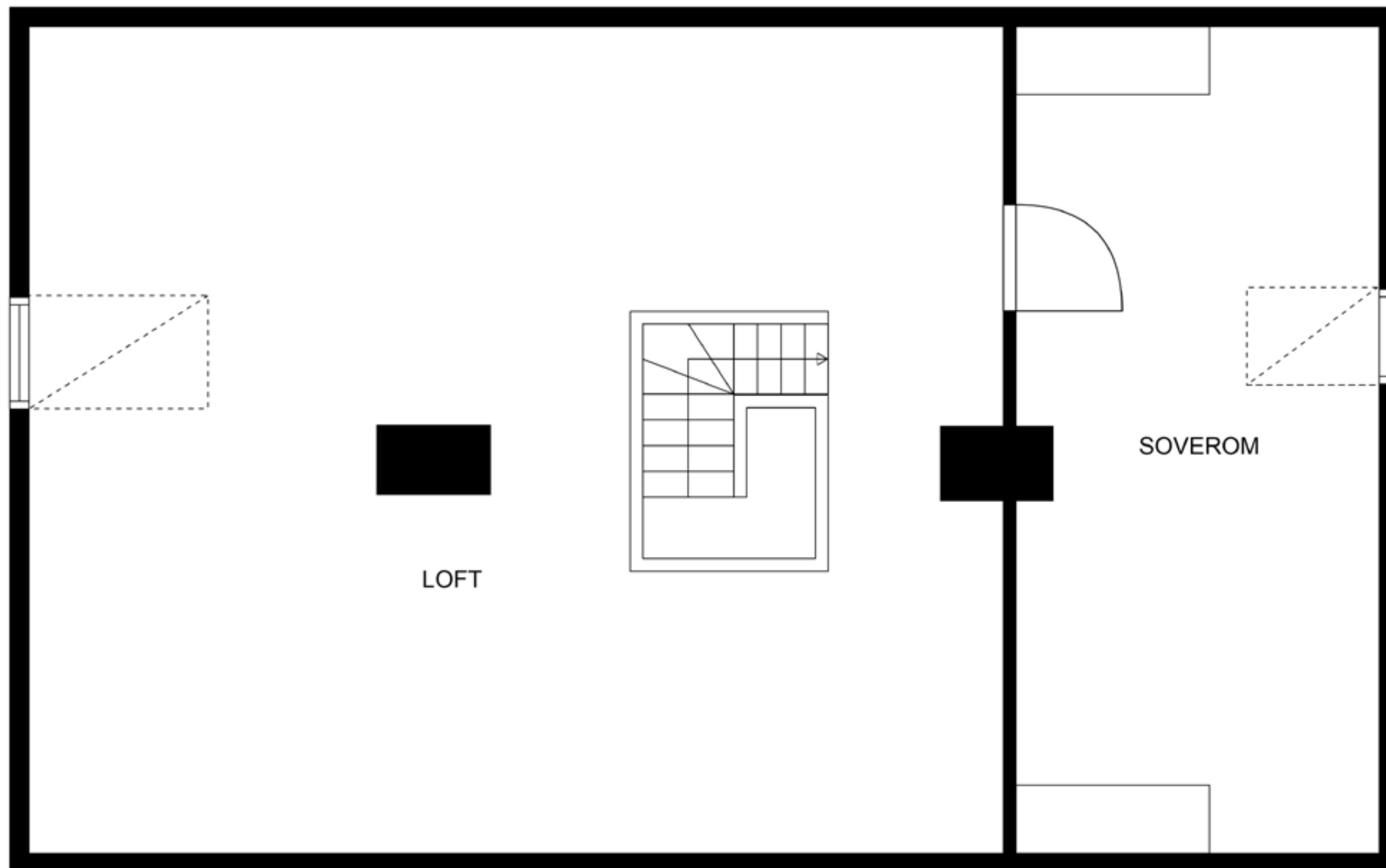


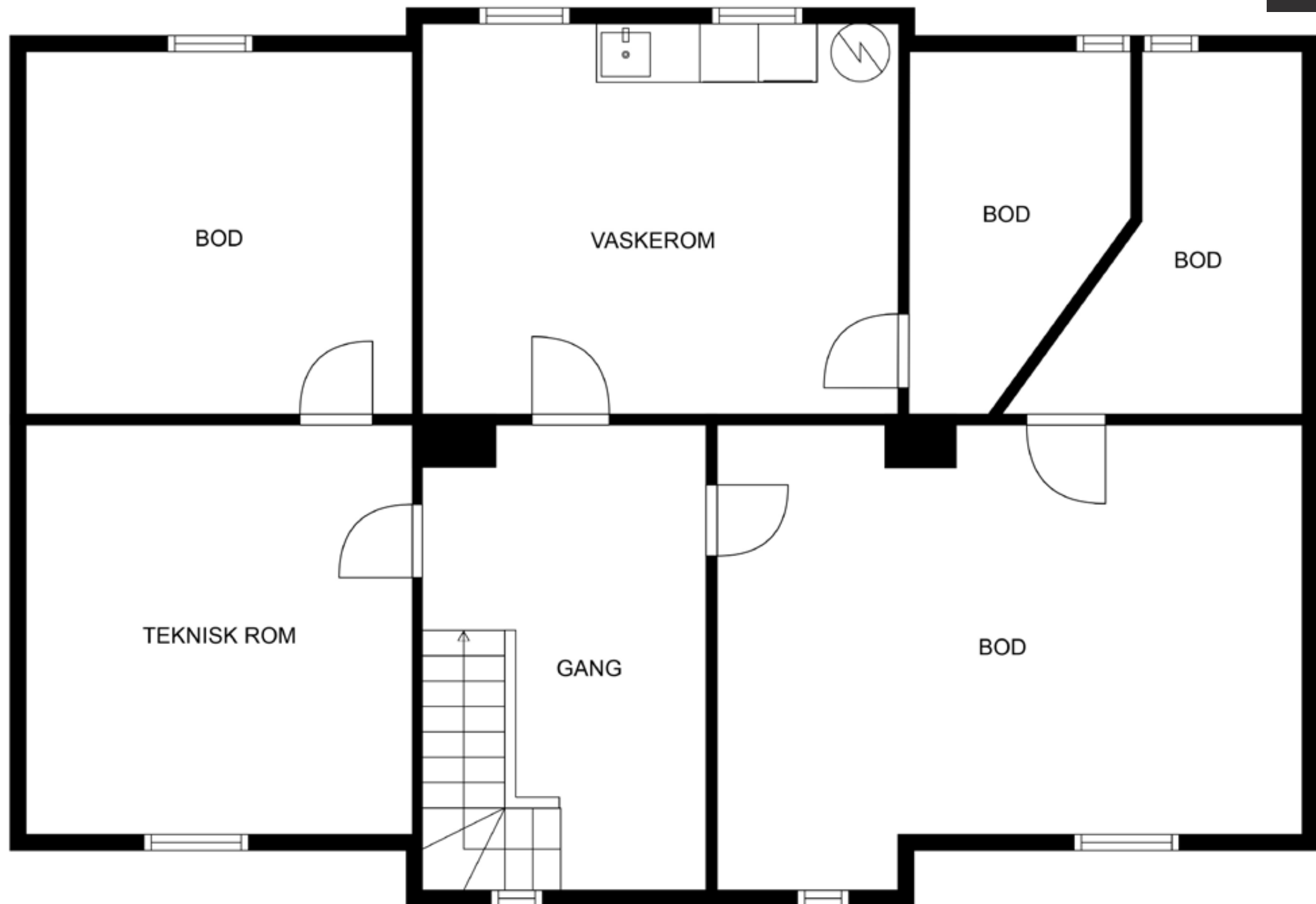












OPPDRAKSNUMMER

2230187

TYPE BOLIG

Enebolig, selveier

EIER

Farhat Arshad

Mohammad Arshad

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Tønsberg/Teie

ADRESSE

Valborgs vei 5

3127 Tønsberg

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

BELIGGENHET

Denne herskapelige og klassiske villaen ligger i en stille og fredelig gate i det populære og ettertraktede strøket Ørsnes nord på Nøtterøy. Perfekt beliggenhet for deg som vet å sette pris på alt Teie har å by på! Gangavstand til Teie torvmed de fleste sentrumsfunksjoner, bla. restauranter, frisører, klesforretninger til hele familien, bank, post, off. kommunikasjon og et hyggelig nærmiljø. Det er også gangavstand til idylliske Rosahaugparken med lekeplass for de minste og akebakke om vinteren. Badestrand og småbåthavn like ved. Dersom man setter pris på skogen er Teieskogen heller ikke langt unna med turløyper /- stier og lysløype. Til Tønsberg er det en kort og veldig hyggelig spasertur langs vannet. Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som viser områdets fasiliteter og avstander til ulike interessepunkt

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1932

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft oppført i tre over mur/betong i 1932. Bygget har mansardtak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med tolags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein, utekjøkken og terrasser. Det er oppført frittstående utebod og garasje på tomten. Boligen er oppgradert med bla. belegningsstein i hage i 2015, oppført utebod i 2015, varmepumpe i 2015, fornyet hall i 2016, fornyet bad i 2016, elbillader i 2018, utekjøkken i 2022, nye røykrør i begge piper i 2022 og flere overflater er malt/lakkert i år.

ANTALL ROM

Soverom: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 275 kvm, Bruksareal: 347 kvm

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller samt 5 boder.

1.Etasje: Hall m/trapp, stue, spiseetue, kjøkken samt bad.

2.Etasje: Gang med trapp, 3 soverom, bad, bad 2 samt trapperom.

3.Etasje: Innredet stue samt innredet rom.

Annet: Garasje og utebod.

STANDARD

Velkommen til Valborgs vei 5 v/Erlend Løvold. Dette er en enebolig over to etasjer samt kjeller og loft oppført i tre over mur/betong i 1932. Bygget har mansardtak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning i 2015. I hovedsak vinduer av tre med tolags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein, utekjøkken og terrasser. Det er oppført frittstående utebod og garasje på tomten. Boligen er oppgradert med bla. belegningsstein i hage i 2015, oppført utebod i 2015, varmepumpe i 2015, fornyet hall i 2016, fornyet bad i 2016, elbillader i 2018, utekjøkken i 2022, nye røykrør i begge piper i 2022 og flere overflater er malt/lakkert i år.

Eiendommen er eksklusivt innredet og holder høy standard. I boligen er det utstrakt bruk av elegant merbau parkett, downlights og flotte fargevalg.

1.Etasje:

Du kommer inn i en stor hall som gir deg en god romfølelse i det du kommer inn i huset. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her har du blant annet nye fliser i 2019 samt varmekabler fra 2015.

Første etasje byr på hall med garderobe og trapperom åpent opp til flott mezzanin i 2. etg, bad med wc, servant og dusj, stort kjøkken med peis og god plass til spiseetue, stor vinkelstue med peis og utgang til hagen.

Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig stue. Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spiseetue og sofaløsning med tilhørende møblement.

Kjøkkenet er med kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse fra rundt 1990. Stein benkeplate med fliser over benk. Integrert induksjonstopp, gassbluss med to brennere, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med søyleservant, dusjnisse og wc.

2.Etasje:

Andre etasje inneholder trapperom/gang, flott mezzanin, 3 doble soverom, bad med badkar, dusj, servant og wc samt at hovedsoverommet har svært god garderobeetue og eget bad med dusj, boblebad, wc og servant.

3.Etasje:

Loftet er innredet med stue og soverom. Rommene har hanebjelker med høyde 1,8 meter over gulvnivå og er derfor ikke vurdert som måleverdig. Arealene har ikke tilfredsstillende rømningsveier.

Underetasje:

Denne etasjen inneholder gang med trapp, vaskekjeller samt 5 boder.

Vakerommet som er etablert i kjelleren er med malt betong på gulv malte panelplater og malt betong på vegger. Malt panel i innvendig tak. Innredet med arbeidsbenk med nedfelt stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilert med naturlig ventilering via vindu.

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;
- 26 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 5 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 12 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 hall og på alle bad. Samt varmepumpe.

Ellers er eiendommen oppvarmet via ildsted og elektrisk oppvarming.

PARKERING

Frittliggende dobbeltgarasje og biloppstillingsplass på tomt.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 992 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 30, Festeavgift: 736

TOMT OG HAGE

Opplysninger fra grunneier om forhold rundt festekontrakten vedrørende boligeiendommen i Valborgs vei 5, gnr 1004 bnr 43 i Tønsberg kommune:

Grunneier: Tønsberg kommune

Festetid i henhold til gjeldende festeavtale: 100 år fra 1. juni 1931.Årlig festeavgift (fra 1.1 til 31.12): Kr 736,- .

Forfall festeavgift: Betaling av årlig festeavgift er delt i 4 terminer. Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene med forfall 20/3, 20/5, 20/9 og 20/11. Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år i hht tomtefestelovens normalbestemmelser.

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2024, i hht endringen i pengeverdien fra forrige reguleringstidspunkt til 01.01.2024 (som tilsvarer ny festeavgift ca kr 3.000,- pr år). Bortfester vil deretter kreve engangsløft av festeavgiften ved utløp av kontrakt i 2031.

Utløp av festekontrakt: 30.05.2031. Festekontrakten vil forlenges automatisk, på samme vilkår som før, men med rett for bortfester til å kreve engangsløft av festeavgiften (i hht tomtefestelovens §33).

Forkjøpsrett: Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier. Innløsning av festetomten: Festetomten kan innløses av den/de som har hjemmel til festeretten. Bolighuset er seksjonert, og festetomten må innløses i sin helhet av sameierne i fellesskap. Festetomten kan innløses av den/de som har hjemmel til festeretten. Innløsningssummen pr mai 2023 er fastsatt til kroner 504.000,-.

I tillegg til innløsningssummen kommer omkostninger til dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Søknad om innløsning kan sendes til Tønsberg kommune som grunneier: postmottak@tonsberg.kommune.no. Denne innløsningssummen gjelder ikke dersom huset inngår i næringsvirksomhet.

Gjeldende innløsningsregler er vedtatt av Bystyret den 15.03.2017:

Tønsberg kommune fortsetter å tilby innløsning av boligfestetomter uavhengig av Tomtefestelovens krav om avtalelengde.

Prisen settes til 40 % av tomteverdien etter kommunens fastsatte strøkspris og tomtefaktor, men ikke under 25 ganger den festeavgiften som kan kreves etter reglene. Gir beregningsmodellen i enkeltsaker et urimelig resultat, har rådmannen myndighet til å fremforhandle et balansert tilbud.

Svært pent opparbeidet tomt som i sin helhet fremstår meget tiltalende og godt planlagt. Opparbeidet med hageplen, diverse blomsterbed, rikelig med vintergrønn beplantning, prydbusker og diverse trær. Fra den hvitmalt porten ved veien, er det en flott steinbelagt alle som fører til boligen. Tomten er inngjerdet med gjerde og hekk. Det er flott belegningsstein på gårdsplassen og steinsatt trapp fra alleen til boligen. Ved hovedinngangen er det østvendt terrasseplattning. Det er gode solforhold hele dagen. Stille, rolig og barnevennlig boområde. Flaggstang.

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 vedtatt 22.5.2019.

GJELDENE REGULERING:

Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/området innenfor eiendommen.

BEBYGGELSESPPLAN:

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

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

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

REGULERING UNDER ARBEID:

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

PLANFORSLAG

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

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 22.02.1933. 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.

Rehabilitering av pipe: Ferdigattest datert 10.03.2022.

PRISANTYDNING

11 900 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

297 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 900 000,-))

310 842,- (Omkostninger totalt)

12 210 842,- (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 : 1 793 885,-

Sekundær formuesverdi : 6 457 985,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 26275 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

DNB

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 758 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Oppgitt beløp er for 2023.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 793 885,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

6 457 985,-

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: 11 900 000,-) (Kr.119 000)

Totalt kr. (Kr.172 320)

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.

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.

Pengeheftelser i eiendomsrett:

Dagboknr:900310, tinglyst 29.09.1931- Festekontrakt - vilkår
Årlig avgift NOK 199
Best. om varighet
Pant for forfalt festeavgift
Forkjøpsrett for grunneier

Dagboknr. 917, tinglyst 13.05.1958 - Bestemmelse om bebyggelse
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1004 Bnr:47
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m

Dagboknr. 1449, tinglyst 07.07.1958 - Bestemmelse om bebyggelse
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1004 Bnr:47
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m

Pengeheftelser i festerett:
Dagboknr. 900310, tinglyst 29.09.1931 - Festekontrakt - vilkår
Årlig avgift NOK 199
Best. om varighet
Pant for forfalt festeavgift
Forkjøpsrett for grunneier
Gjelder feste

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

NOTATER

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

DOKUMENTER

VALBORGS VEI 5

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

	Kanalen	1 min
	Linje 02, N02, 112, 113A, 113B, N113	0.1 km
	Tønsberg stasjon	21 min
	Linje RE11	1.6 km
	Sandefjord lufthavn Torp	28 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	13 min
235 elever, 15 klasser	1 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	22 min
33 elever, 3 klasser	1.7 km
Færder videregående skole	7 min
750 elever	0.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	22 min
56 elever, 3 klasser	1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Zeiner	10 min
	Kjærlighetsstien 28	10 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

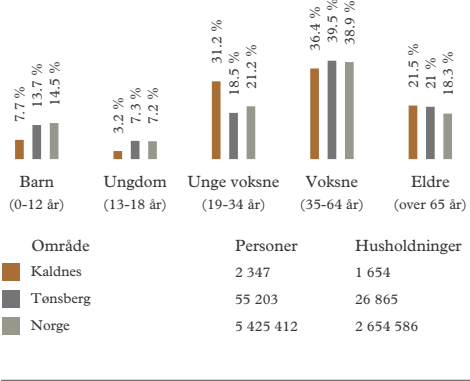
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (1-5 år)	2 min
20 barn	0.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	10 min
120 barn	0.9 km
Træleborg barnehage (1-5 år)	12 min
63 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oseberg	10 min
Rema 1000 Teie	10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Gående

3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

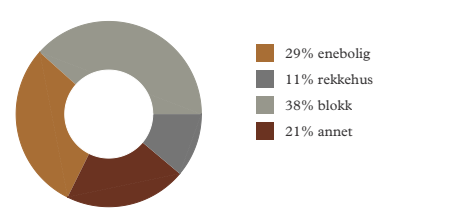
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

	Bryggerijordet Balløkke Ballspill	5 min
		0.4 km
	Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	7 min
		0.6 km
	Fresh Fitness Tønsberg	8 min
	Spenst Tønsberg	17 min

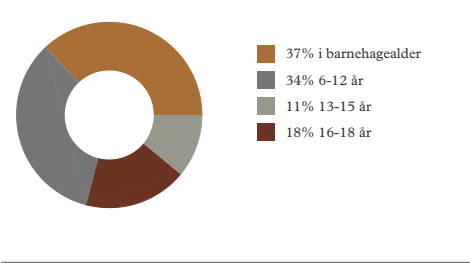
BOLIGMASSE



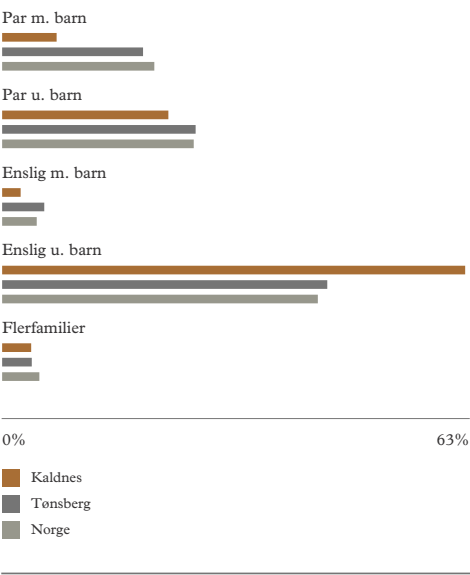
VARER/TJENESTER

	Bellevuesenteret	10 min
	Apotek 1 Teie torg	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

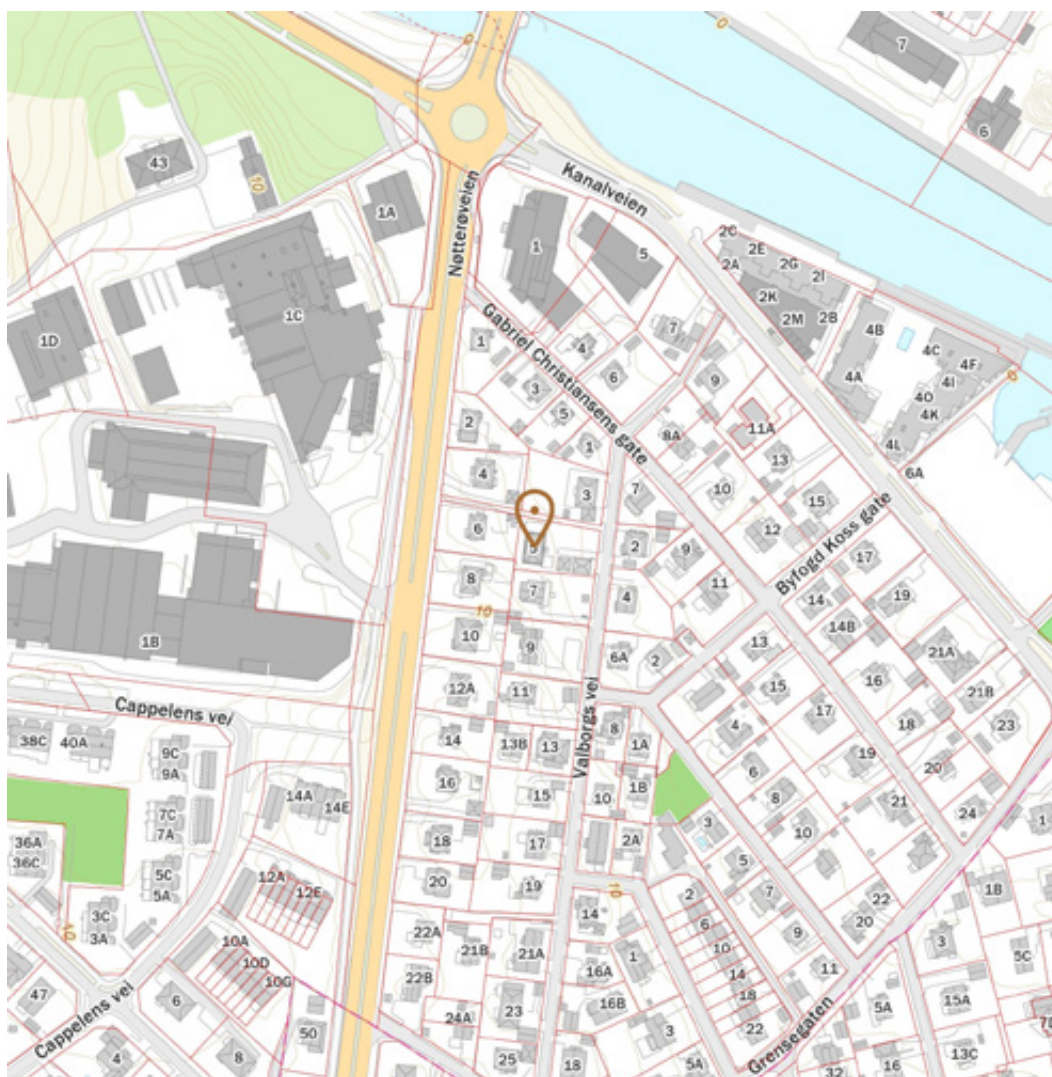


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

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



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



Tilstandsrapport

Valborgs vei 5, 3127 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1004, bnr. 43

Areal (BRA): Enebolig 347 m², Garasje 39 m², Bod 23 m²



Befaringsdato: 16.05.2023

Rapportdato: 25.05.2023

Oppdragsnr.: 21041-1676

Referansenummer: WH5960

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
25.05.2023

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



Norsk takst

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

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

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

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



Valborgs vei 5, 3127 TØNSBERG
Gnr 1004 - Bnr 43
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Oppdragsnr.: 21041-1676

Befaringsdato: 16.05.2023

Side: 3 av 23

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 tjenestetyper.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft oppført i tre over mur/betong i 1932. Bygget har mansardtak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med tolags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein, utekjøkken og terrasser. Det er oppført frittstående utebod og garasje på tomten. Boligen er oppgradert med bla. belegningsstein i hage i 2015, oppført utebod i 2015, varmepumpe i 2015, fornyet hall i 2016, fornyet bad i 2016, elbillader i 2018, utekjøkken i 2022, nye røykrør i begge piper i 2022 og flere overflater er malt/lakkert i år. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik, dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG [Gå til side](#)
Glasert teglstein som taktekking
Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.

Malt tofløyet ytterdør.
Normal slitasje.

Terrasse på ca 57 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre. Trapp til hage

INNENDIG [Gå til side](#)
Overflater består av parkett og fliser på gulv, tapet og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater og panel i innvendige tak.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, innebygget badekar, dusjkabinett og wc

Bad 2
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Bad opprinnelig fra ca 2003, gulvfliser er skiftet i 2016
Innredet med servantinnredning, dusjnise og wc.

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med søyleservant, dusjnise og wc.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Stein benkeplate med fliser over benk.
Integrert induksjonstopp, gassbluss med to brennere, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Dør på mikrobølgeovn er slakk og trenger justering, forøvrig normal slitasje.
Ventilator med utlufting.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Vaskerom er etablert i kjeller.
Malt betong på gulv, malte panelplater og malt betong på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med arbeidsbenk med nedfelt stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Ventilert med naturlig ventilering via vindu

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Kobber og plast vannledninger av varierende alder.
Plast avløpsrør av varierende alder
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og alle bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å monteres mekanisk avtrekk fra vaskerom.
Ca 300 liters varmtvannsbereder er montert i vaskerom
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i hall
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 25 amp tekniske kurs, forøvrig 13-16 amp kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	33	33	0
2.Etasje	104	104	0
1.Etasje	109	109	0
Kjeller	101	29	72
Sum	347	275	72
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	39	0	39
Sum	39	0	39
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	23	0	23
Sum	23	0	23

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Garasje

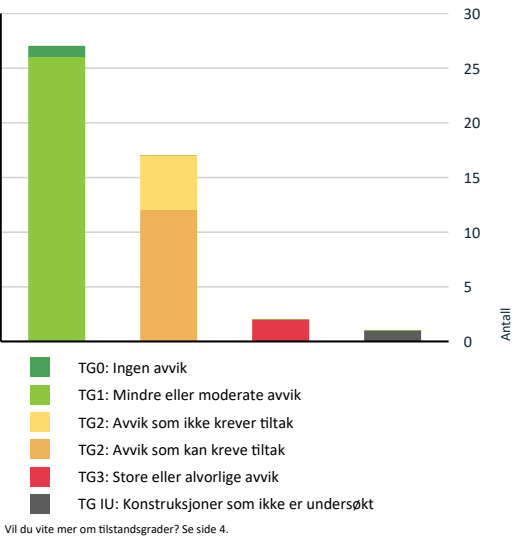
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

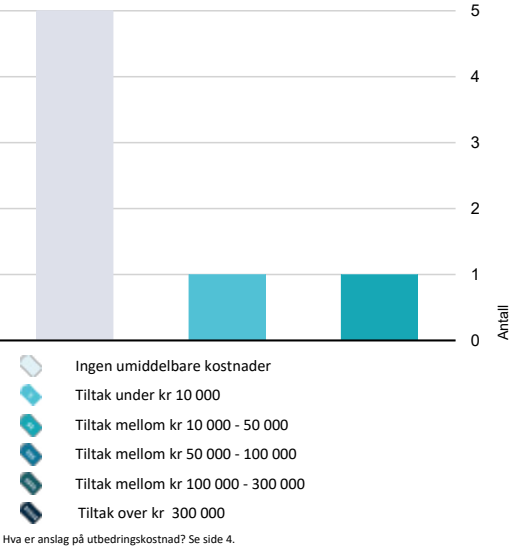
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruks. 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, utlufninger 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

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Nedløp og beslag har påløpt alder.
Stedvise avflassinger.

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledning er i hovedsak uten vesentlige skader, men det er stedvis begrenset lufting og manglende musetetting.

Stedvis påbegynnes råteskader på belastning på vinduer.

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen tilgang til konstruksjoner.

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe skjevheter i konstruksjoner.
Noe ufagmessig utførelse på tømmerarbeid.
Dekke er stedvis mer enn 50 cm over grunn, uten rekkverk.

 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

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 > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

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 > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sokkel på dusjdører er høyere enn terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vill nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

Fallforhold er ikke iht krav.

Stedvis noe misfarging i fuger.

 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

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.

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis utglidning av blokker

 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

 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:

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

Misfarging i fuger.

 Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Vaskekjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom.
Overflater er grove etter dagens standard.



 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.





Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1932

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Taktekking

Glaser teglstein som taktekking

Årstall: 1976 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra påløpt alder.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Nedløp og beslag har påløpt alder.
Stedvis avflassing.

Tiltak
• Tiltak:
Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kledning er i hovedsak uten vesentlige skader, men det er stedvis begrenset lufting og manglende musetting.

Stedvis påbegynnes råteskader på belastning på vinduer.

Tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring.

Takkonstruksjon/Loft

Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjon eller luftinger settes TG utifra alder.
Det er ingen tegn til svikt i konstruksjonen ved innvendig befarng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ingen tilgang til konstruksjoner.

Tiltak
• Tiltak:
Det bør etableres tilgang til konstruksjoner på loft.
TG settes utifra alder og bemerkninger.

Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Dører

Malt tofløyet ytterdør.
Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca 30 m2 ved inngang.
Dekke og rekkverk av tre.
Trapp til gårdsplass.
Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 57 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre. Trapp til hage

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe skjevheter i konstruksjoner.
Noe ufagmessig utførelse på tømrerarbeid.
Dekke er stedvis mer enn 50 cm over grunn, uten rekkverk.

Tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring.
Rekkverk bør monteres der det er over 50 cm nivåforskjell

INNVEDIG



Tilstandsrapport

Overflater

Overflater består av parkett og fliser på gulv, tapet og malte slette plater på vegger.
Malte slette plater og panel i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, møblerin etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag

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

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

To teglpipe.
Murt peis med innsats er montert i stue og på kjøkken.
Piper er rehabilitert med nye røyrrør i 2022.

Rom Under Terreng

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte murvegger.
Det ble gjennomført fuksøk med fuktoindikator, uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at innredede rom under terreng er risikokonstruksjon.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt tre.
Trinn og håndløpere av lakkert tre.
Rekkverk av malt og lakkert tre.
Trapp er slipt og lakkert/malt i 2023.
Det mangler håndløpere enkelte steder, forøvrig ingen avvik.

Innvendige trapper - 2

Trapp til loft av tre.
Rekkverk og håndløper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.
Normal slitasje.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler i hall og på alle bad.
Varmepumpe.
Ildsteder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, innebygget badekar, dusjkabinett og wc

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Noe misfarging i fuger og hull eter tidligere montert utstyr, forøvrig normal slitasje

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Misfarging i fuger.

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.

Lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast under dusjkabinett og badekar
Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innsmurt i fugemasse el.

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 fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med servantinnredning, innebygget badekar, dusjkabinett og wc.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Bad opprinnelig fra ca 2003, gulvfliser er skiftet i 2016

Innredet med servantinnredning, dusjnise og wc.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast i dusjonen og ved opplegg for badekar.
Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innsmurt i fugemasse el.

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

TG 1

Innredet med servantinnredning, dusjnise og wc.
Dusjdør teter ikke tilfredsstillende, forøvrig normal slitasje.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med søyleservant, dusjnise og wc.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal slitasje

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel på dusjdører er høyere enn terskel, dette vil medføre at evt. lekkasjevann fra utenfor dusjonen ikke vill nå sluk, men renne ut av bad og skade tilstøtende bygningsdeler.

Fallforhold er ikke iht krav.

Stedvis noe misfarging i fuger.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte i sokkel.

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.

Lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

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

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

TG 1

Innredet med søyleservant, dusjnise og wc.
Dusjdør tetter ikke tilfredsstillende, forøvrig normal slitasje.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Stein benkeplate med fliser over benk.
Integrrert induksjonstopp, gassbluss med to brennere, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Dør på mikrobølgeovn er slakk og trenger justering, forøvrig normal slitasje.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting.

Årstall: 1999 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

SPELIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

TD 2

Vaskerom er etablert i kjeller.
Malt betong på gulv, malte panelplater og malt betong på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med arbeidsbenk med nedfelt stållykkeum og opplegg for vaskemaskin.
Ventilert med naturlig ventilering via vindu

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom.
Overflater er grove etter dagens standard.

Tiltak

- Tiltak:

Bruk rommet med varsomhet, unngå unødig vannsøl på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 2

Kobber og plast 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

TD 2

Plast avløpsrør av varierende alder

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er 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

TD 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og alle bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å monteres mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Varmtvannstank

TD 2

Ca 300 liters varmtvannsbereder er montert i vaskerom

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereder fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 hall
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 25 amp tekniske kurs, forøvrig 13-16 amp kurser.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

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

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

Branntekniske forhold

TD 0

Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Drenering

TD 2

Synlig grunnmursplast på murer.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TD 1

Grunnmurer av støpt betong.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Forstøtningsmurer

TD 2

Forstøtningsmur i hage av murblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis utglidning av blokker

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TD EJ

Utvendige vann og avløpsledninger av plast i følge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TOMTEFORHOLD



Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse Parkering/Lagring	Kommentar Kilde: Byggetegninger
	Byggeår 1996	
	Standard Normal	
	Vedlikehold Normal	

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført i tre over støpt plate.
Bygget har valmtak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
To leddporter i tre med automatiske portåpnere, sidedør i tre.
Innvendige overflater består av malt betonggulv, forøvrig panel på overflater.
Elbillader er montert på vegg i garasjen.
Bygningen fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning, normalt vedlikehold kan påregnes.
Kledning er montert nært bakken, dette medfører ekstra fuktbelastning på kledningen.



Bod

	Anvendelse Lagring	Kommentar Kilde: Eier
	Byggeår 2015	
	Standard Normal	
	Vedlikehold Normal	

Beskrivelse
Frittstående utebod oppført i tre over støpt plate.
Bygget har valmtak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Malt profilert dør med glass.
Innvendige overflater består av ubehandlet betong på gulv, forøvrig panel på overflater.
Bygget fremstår med normal slitasje, uten vesentlige skader, men kledning er montert nært bakken, dette medfører ekstra fuktbelastning på kledningen.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	33	33	0	Stue , 1 Soverom	
2.Etasje	104	104	0	Gang med trapp, 3 Soverom , Bad , Bad 2, Trapperom	
1.Etasje	109	109	0	Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad	
Kjeller	101	29	72	Gang med trapp, Trimrom, Vaskekjeller	4 Boder
Sum	347	275	72		

Kommentar

Åpent areal ved trapp er ikke medtatt i boligens BRA

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
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					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	39	0	39		Garasje
Sum	39	0	39		

Lovlighet



Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	23	0	23		Bod
Sum	23	0	23		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ 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	1004	43		0	992.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Valborgs vei 5

Hjemmelshaver

Arshad Farhat, Arshad Mohammad, Tønsberg
Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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/WH5960>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230187	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Farhat Arshad	Mohammad Arshad
Gateadresse	
Valborgs vei 5	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3127
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2015
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	DNB
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det var løse fliser på gulvet i badet som er knyttet til hoved soverommet, når vi overtok i 2015. Ble lagt ny fliser på hele gulvet av Murmester i 2017. Bad 2.etg hadde en løs flis på badet når vi overtok i 2015, det hadde skadet varmekabelen. M-TEK AS har gjort feilsøking og reparasjon av kabelen 2016 og lagt ny flis. Nye toaletter i alle bad av Terjesen på Teie i 2017, 2018 |
| Arbeid utført av | Murmester Morten P. Håkonsen AS, M-TEK AS |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Lagt om nye kloakkrør og vannledninger |
| Arbeid utført av | Tønsberg Kommune |
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Sprekker i pipe. Rehabilitering av begge piper. Lagt om nye rør, gjort av Øystein Pipe og Ildsted |
|-------------|---|
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Sprekker i pipe Sprekker murvegg- hatt befarng av takstmann via forsikring, ble vurdert som gamle sprekker, som ikke har noen betydning. |
|-------------|--|
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|------------|
| Beskrivelse | 1 ladeboks |
|-------------|------------|
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

dryppet vann rett over hovedinngang. Reparert av Torkel Bygg AS

Arbeid utført av

Torkel Bygg As

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

- Noen riper på gulvet under sofaene - Nye fliser i hoved inngangen (Murmester AS) og varmekabel(Norges elektro) - Vi har satt heller selv utvendig og laget utekjøkken - Mikroovnslås er litt løs - Batteri i kjøkkenet må holdes til høyre for å slå av vannet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

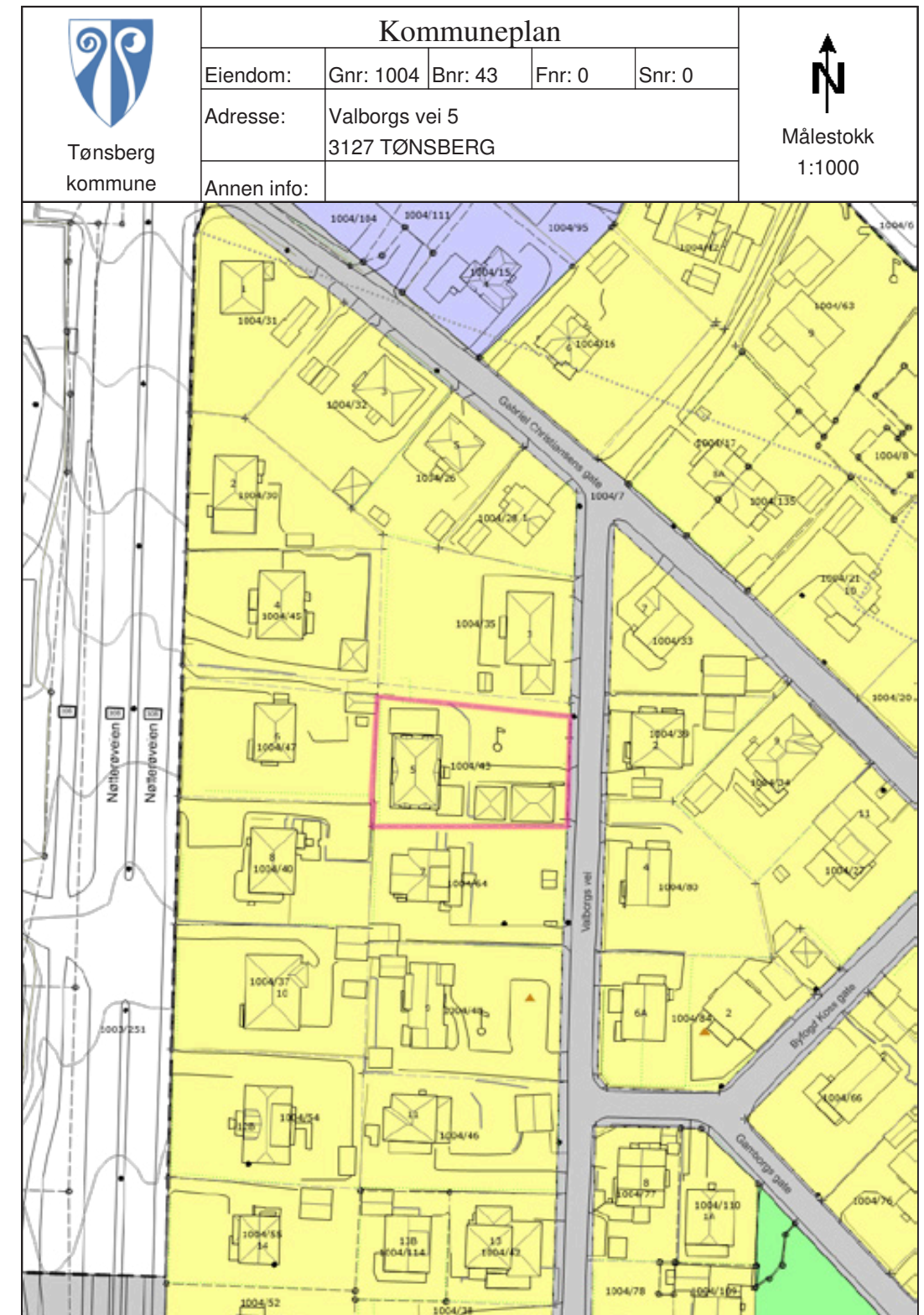
Initialer selger: FA, MA

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Farhat Arshad	1f270a17392f40a3cb6d608 0bc50b1cd8b7c215a	05.05.2023 16:41:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad arshad	1275819cd56b69e205e920f c2381ac6e5b069839	05.05.2023 16:43:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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



Tegnforklaring

- 




- 

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:

Gnr: 1004

Bnr: 43

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Valborgs vei 5

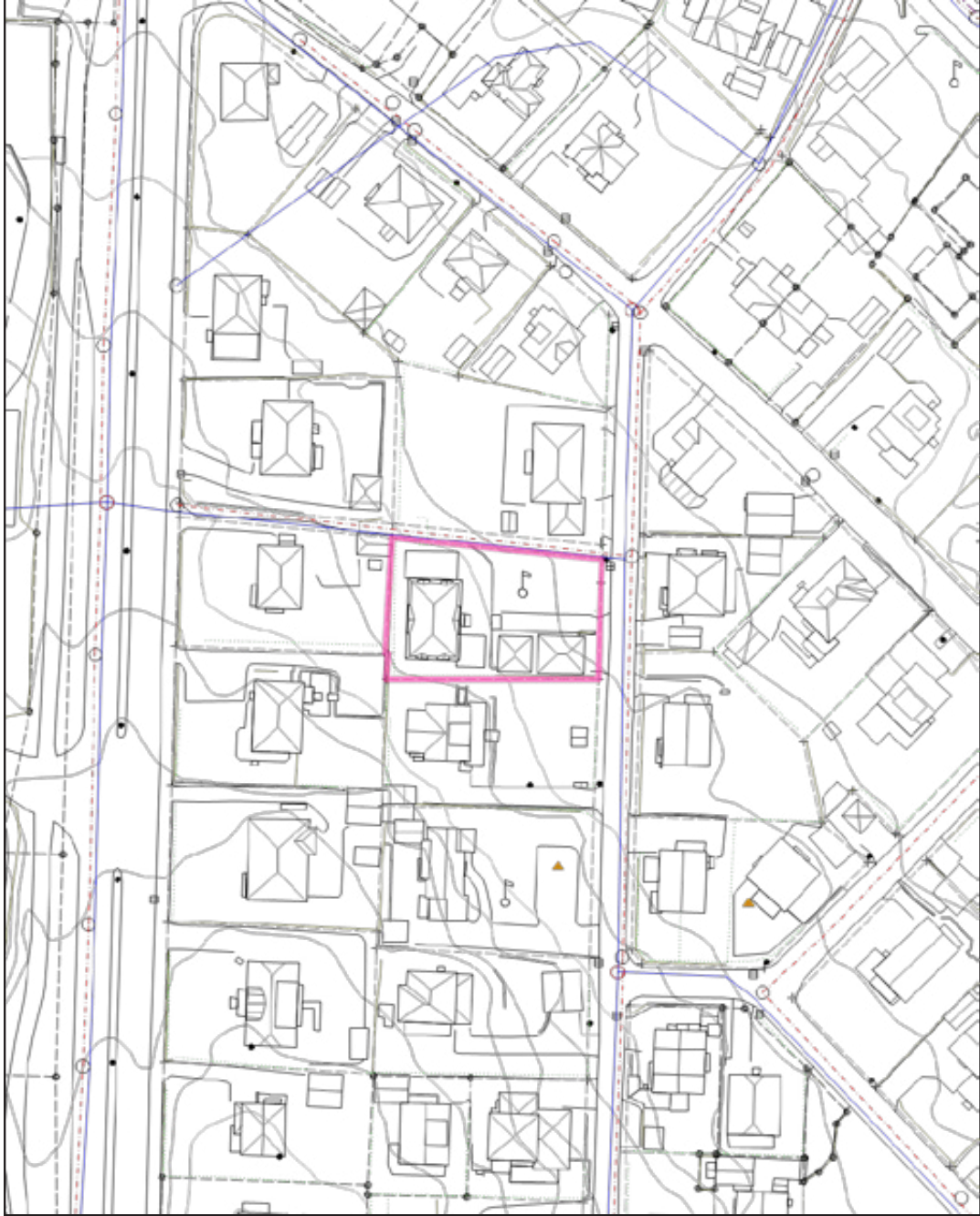
3127 TØNSBERG

Annen info:



N

Målestokk
1:1000


- 03.05.2023 14:31:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.
- Side 2 av 2
- 03.05.2023 14:30:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.
- Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp_felles		Drensledning
	Overvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Flaggstang		MurFrittstående		MurLoddrett
	Hekk		AnnetGjerde		Steingjerde
	Gatelys		Naturverngrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Gang- og sykkelvegkant		Trafikkøykant		Fortauskant
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Frittstående trapp		Godkjente byggetiltak		Kai og brygge
	Kommunegrense		Høydekurve		Høydekurve
	Forsenkingskurve		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

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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

NOTATER

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

NOTATER

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Valborgs vei 5, 3127 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____

Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____

Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

Navn _____ F. nr. _____

Navn _____ F. nr. _____

Adresse _____ Post nr. _____

E-post _____ Tlf. _____

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



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