



EIENDOM
2005



Jarlsøveien 13A - Tønsberg

Jarlsøveien 13A, 3124 Tønsberg

Prisantydning: kr 5 990 000,- + omk.

Primærrom: 173 kvm

BRA/BTA: 213 kvm / kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
JARLSØVEIEN 13A





KORT OM EIENDOMMEN

Attraktiv enebolig i kjede m/dobbelgarasje, skjermet hage, store terrasser og delikat bad. Barnevennlig beliggenhet!

Oppdragsnummer	2230441 Gnr.: 156, Bnr.: 221 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Jarlsøveien 13A, 3124 Tønsberg
Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	163 092,-
Totalpris inkl. omk.	6 153 092,-
P-rom/BRA/BTA	173 kvm/213 kvm/ kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	732
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1983
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E



























































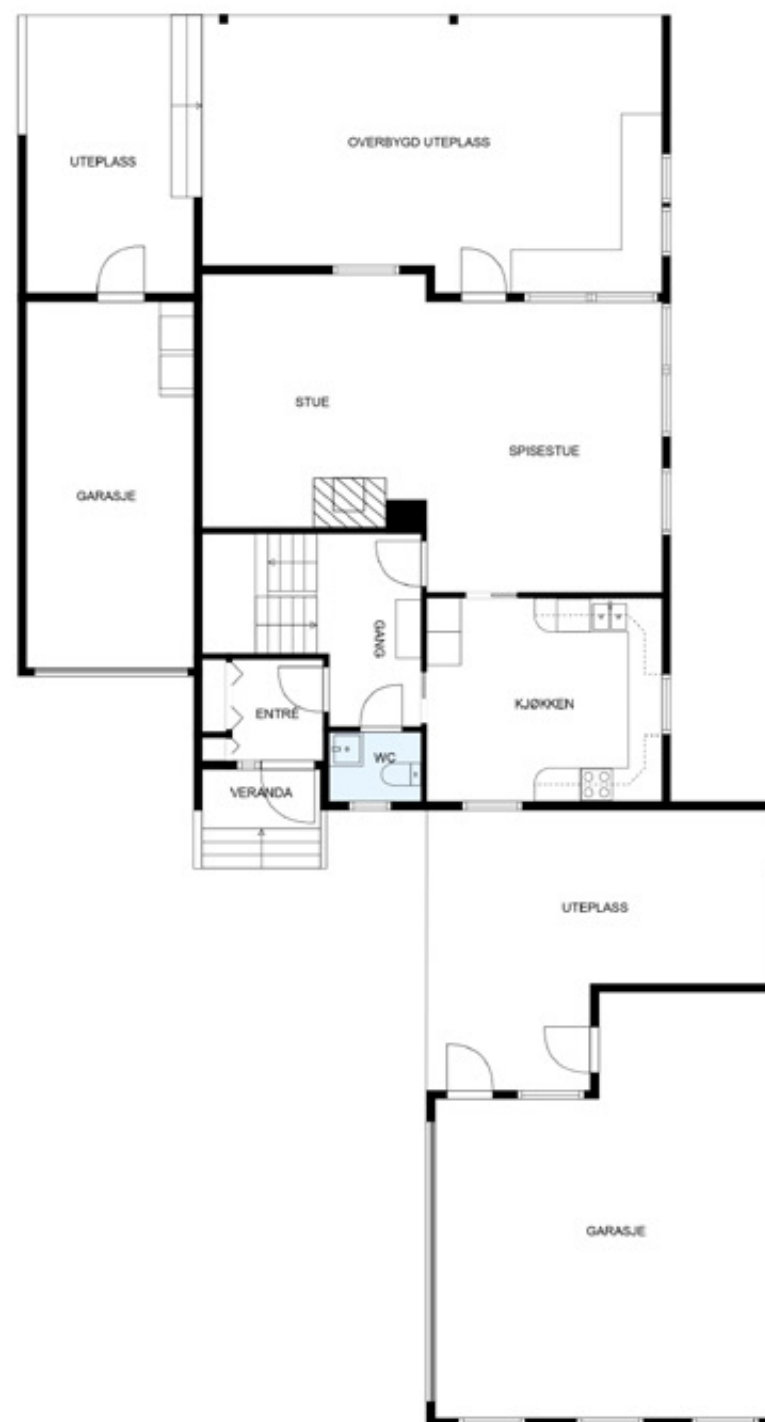


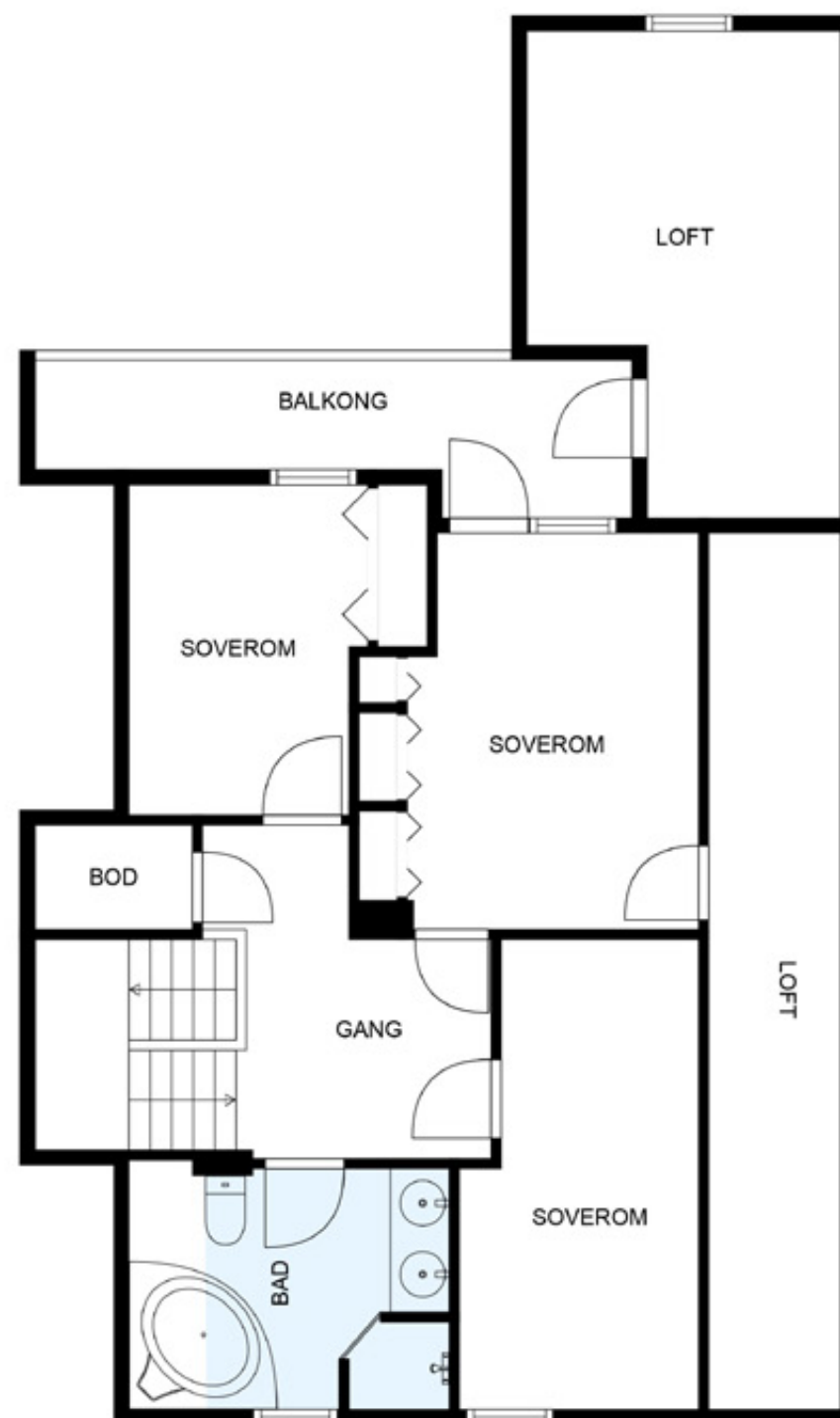


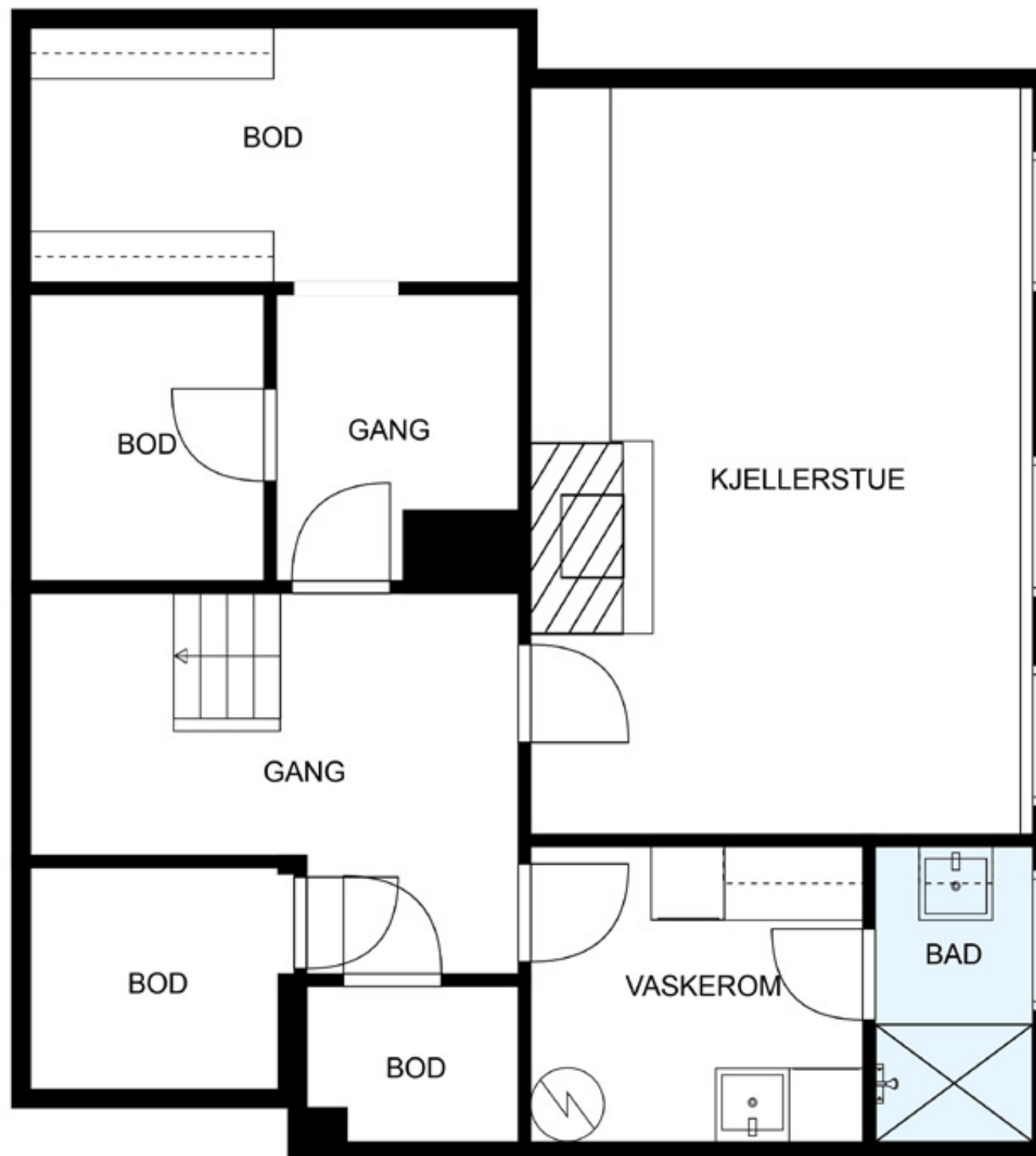












OPPDRAKSNUMMER

2230441

TYPE BOLIG

Attraktiv enebolig i kjede m/dobbelgarasje, skjermet hage, store terrasser og delikat bad. Barnevennlig beliggenhet!

EIER

Benedicte Jahre

Jørgen Skoie

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Husvik/Råel

ADRESSE

Jarlsøveien 13A

3124 Tønsberg

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligstrøk på Råel/Husvik, ca. 4 km fra Tønsberg sentrum. Det er umiddelbar nærhet til barnehage og dagligvare, samt kort vei til Olsrød og Tolvsrød med diverse butikker, skoler og idrettsanlegg. Det er også kort vei til lysløyper og fine turområder ved Søndre Slagen kirke.

Området har nærhet til kyststien som byr på vakker natur og god rekreasjon. På Klopp og Nes finner du de populære badeplassene, og det finnes i tillegg flere små, bortgjemte perler langs kysten. Det er ca. 1 km til stranda på Jarlsø og ca. 4 km til Ringshaugstranda med barnevennlig langgrunne og stor gressletter. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Foruten gangavstanden til Nordre Nes Småbåthavn er det kort vei til Vestfolds største småbåthavn, Vallø. Tønsberg har en imponerende skjærgård med nær 500 holmer og øyer.

Med båt er det duket for ekte sommeridyll på fjorden, med kort vei til vakre holmer og øyer som Tjøme, Bolærne og Hvasser. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv.

Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Ved sentrum ligger også Slottsfjellet, et landemerke med kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt. Den årlige Slottsfjellfestivalen arrangeres i midten av juli og byr på kjente artister fra inn- og utland. Tønsberg kan ellers by på flotte skogsområder og milevis med oppkjørte skiløyper om vinteren.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1983

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Kjedet enebolig oppført i tre over mur i 1983. Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasse og garasje. Steinlagt gårdsplass. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.

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

ANTALL ROM

Soverom: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 173 kvm, Bruksareal: 213 kvm

1.Etasje: Entré, toalettrom, gang med trapp, kjøkken, stue samt garasje.
2.Etasje: Gang med trapp, 3 soverom, bad samt bod.
Kjeller: Gang med trapp, kjellerstue, vaskerom, gang,

kjølerom, 2 boder og garderobe.

STANDARD

Velkommen til Jarlsøveien 13A v/Erlend Løvold.

Jarlsøveien 13 A er en meget attraktiv og velholdt enebolig i kjede, over tre plan, på solrik tomt i et rolig nabolag. Det er gangavstand til fine badeplasser. Eiendommen har en steinsatt gårdsplass med nyere dobbelgarasje fra 2013, samt en integrert garasje. Det port inn til en idyllisk bakhage med store plenarealer, skjermet av flotte trær og prydbusker.

Boligen har deilige uteplasser hvor solen kan nytes. Ut mot bakhagen ligger en dels overbygd markterrasse, og en inntrukket balkong i etasjen over. Boligen fremstår som velholdt.

Første etasje:

Du kommer inn til en praktisk entrè i det du kommer inn i huset. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Entreen tar deg videre til en flott gang. Gangen har tilgang til et praktisk toalettrom. Toalettrommet har fliser på gulv, malt panel på vegger og takesplater i innvendig tak. Innredet med servant og wc.

Fra gangen kan du gå inn til kjøkkenrommet. Her har du et lyst og flott kjøkken i klassisk stil med kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplate med malte fliser over benk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig stue. Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spisestue og sofaløsning med tilhørende møblement. Fra stuen har du tilgang til den idylliske bakhagen med store plenarealer som er skjermet av flotte trær. Her har du terrasse på ca 50 m2.

Andre etasje:

I denne etasjen har du 3 flotte soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Det ene soverommet har utgang til en overbygd balkong med gode solforhold. I

denne etasjen har du god lagringsplass med kneloft, kott og garderobeskap.

I andre etasje har du et delikat bad som ble pusset opp i 2007 av tidligere eiere. Innredet med servantinnredning med to servanter, dusjnise, hjørnebadekar og wc.

Kjeller:

Boligen innehar i tillegg en trivelig kjellerstue med vindu som gir lys. Her er det også en fin peis med innsats. Rommet har god plass for diverse møblering.

Du har også et praktisk vaskerom med vinylbelegg på gulv med varmekabler, tapet på vegger og panel i innvendig tak. Innredet med servant, plast skyllekum, skap med arbeidsbenk, dusjnise, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Rom tidligere brukt til kjølerom i kjeller har heltregulv, forøvrig panel på overflater. Innredet med hyller av tre. Aggregat er fjernet og rommet er nå i bruk som bod.

Ellers er det flere boder som er perfekt for oppbevaring.

Velkommen til en hyggelig visning!

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 26.10.2023 med befæringsdato 25.10.2023 fra Onsrud Taksering som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.

- 11 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.

- 4 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak

- 21 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak

- 1 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.

- 1 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Eiendommen varmes opp med varmekabler i trappegang, stue, garderobe og vaskerom i kjeller. Varmekabler på bad i andre etasje. Varmepumpe. Ildsteder.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS orienterer om at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 24.10.19. Det ble under dette tilsynet registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget.

Avvik - Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:
Gradering 1 (Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.)
Beskrivelse av avviket - Tak:
Takstigen er i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type. Takstigen skal ligge sammenhengende fra takrenne og opp til møne. Det må monteres taktrinn også på andre siden av møne for enkelt kunne utføre feiing og tilsyn.

Feiing ble utført 24.10.19. Anlegget har ikke fyringsforbud.

PARKERING

Det parkering i integrert enkelgarasje og i nyere dobbelgarasje fra 2013 med bod. I tillegg er det plass for flere biler på gårdsplassen.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 732 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen har en meget fin beliggenhet. Tomten har steinsatt gårdsplass og hvitmalt stakittgjerde mot vei, og gir et velstelt førsteinntrykk. Inngangspartiet ligger inntrukket, og skjermet av garasjen ligger en port med adkomst til bakhagen. Her er det flotte plenarealer og fantastiske uteplasser som bades i sol. Bakhagen ligger skjermet av store trær som vokser langs med tomten. Her er det også prydbusker, hekk, frukttrær, bærbusser, og ikke minst rikelig med tumleplass. Mot nabo er det levegg i mur som gir fin skjerming og ett litt sydlandsk inntrykk.

Uteplassene består av en stor markterasse med dels overbygg, som gir en lun og skjermet følelse. Uteplassen har skiferdekke og naturligvis god plass for både loungemøbler, spisegruppe og grill. I etasjen over er det en overbygg balkong, også denne med gode solforhold, samt fin utsikt mot nærområdet.

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, areal 732.52 kvm, 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

Bolig m/garasje har midlertidig brukstillatelse datert 08.02.84.

Frittliggende dobbeltgarasje har ferdigattest datert 27.07.2016.

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

PRISANTYDNING

5 990 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,-))

163 092,- (Omkostninger totalt)

6 153 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 25.10.2023

Formuesverdi : 1 535 157,-

Sekundær formuesverdi : 5 526 564,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 21809 kWh.

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 158,25 pr. år

Årsprognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende 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: 1 535 157,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:

5 526 564,-

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)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 400)

Markedspakke utlegg (Kr.6 100)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 990 000,-) (Kr.185 690)

Servitutter (Kr.1 800)

Totalt kr. (Kr.238 575)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Fremtind, 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.

Følgende følger ikke med:

- Sonos anlegg ink høyttalere ute og inne
- Kjøl og frys på kjøkken
- Taklampe over spisebord
- Phipips hue lys og punkter

Kranen på vaskerommet er byttet i nyere tid. Arbeidet er egeninnsats.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632



JARLSØVEIEN 13A

Nabolaget Teigen/Karlsebakken - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Snippen	5 min
Linje 115	0.4 km
Tønsberg stasjon	8 min
Linje RE11	4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

SKOLER

Husvik skole (1-7 kl.)	19 min
359 elever, 18 klasser	1.4 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	23 min
87 elever, 12 klasser	1.7 km
Presterød skole (1-7 kl.)	4 min
338 elever, 18 klasser	2.2 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	5 min
354 elever, 19 klasser	2.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min
429 elever, 36 klasser	1.9 km
Færder videregående skole	9 min
750 elever	5.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	10 min
56 elever, 3 klasser	4.7 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



KVALITET PÅ SKOLENE

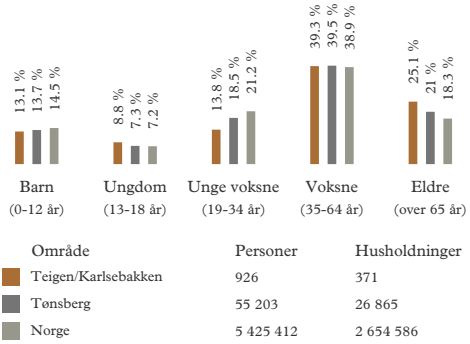
Veldig bra 88/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Råelåsen barnehage (1-5 år)	8 min
69 barn	0.6 km
Regnbuen (0-5 år)	18 min
64 barn	1.3 km
Slagen barnehage (1-5 år)	19 min
127 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ræel	15 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Joker Jarlsø	22 min
Søndagsåpent	1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100



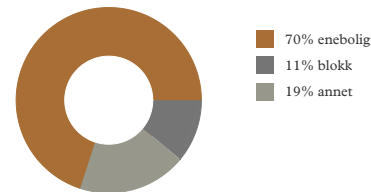
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

SPORT

Nes Heilovein Balløkke	5 min
Ballspill	0.4 km
Flinthallen	12 min
Aktivitetshall	0.9 km
Fitnesspoint Jarlsø	21 min
Level treningssenter	4 min

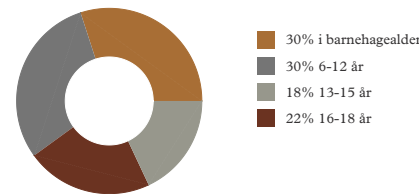
BOLIGMASSE



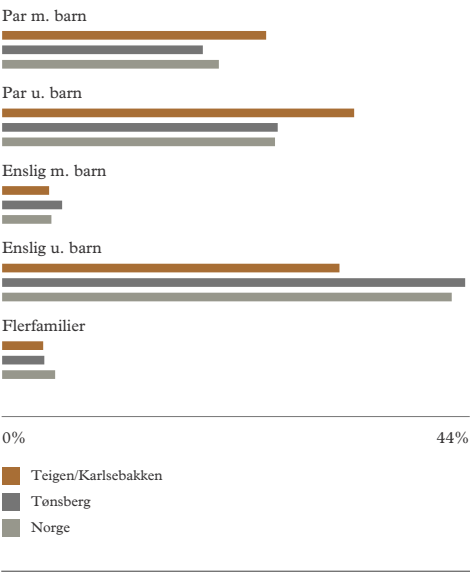
VARER/TJENESTER

Olsrød senter	5 min
Boots apotek Olsrød	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

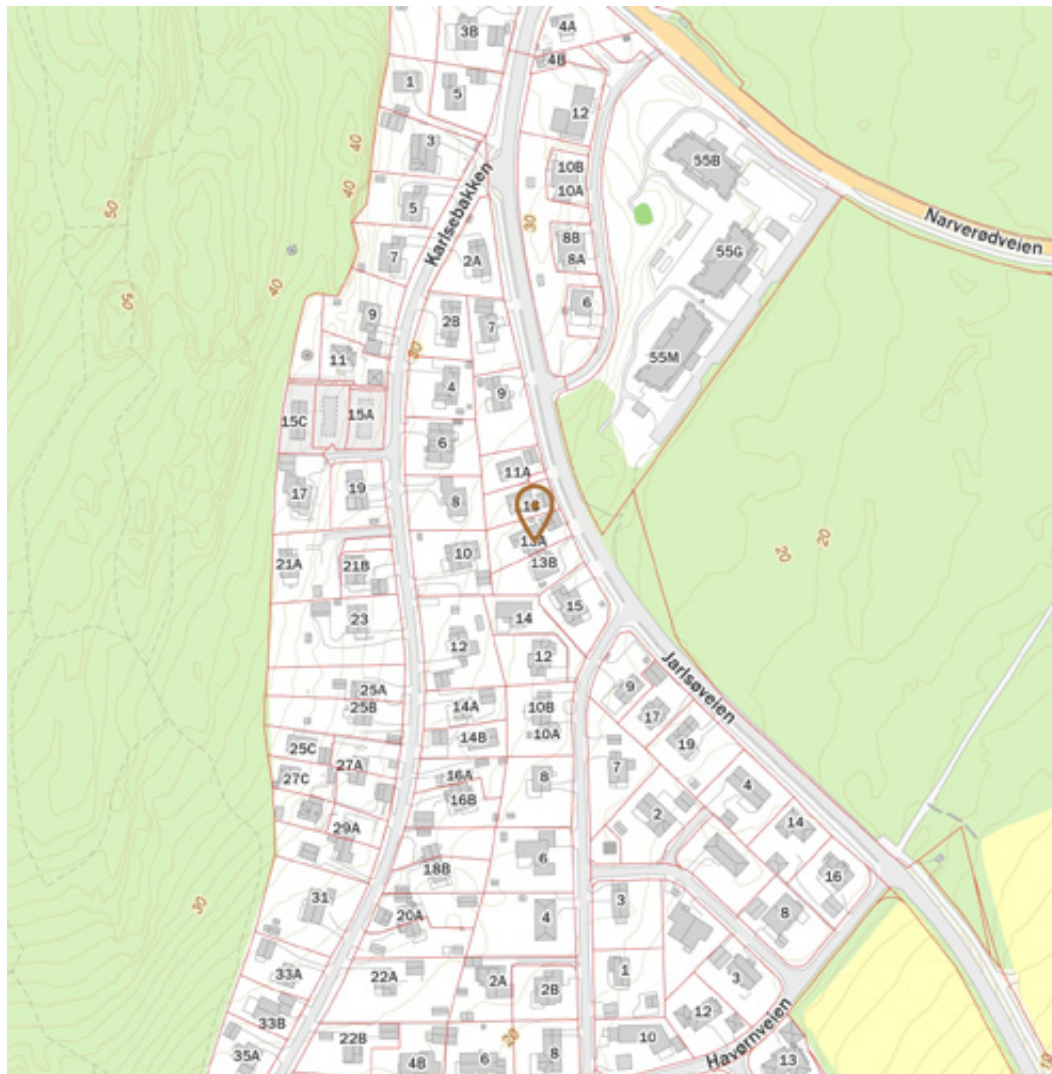


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	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

Dokumentet er signert elektronisk med BankID
Navn: Skoie, Jørgen Dato: Fri Nov 3 09:35:57 2023



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Jørgen Skoie

Fullt navn på selger 2

Benedicte Jahre

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Jarlsøveien 13A

Postnummer

3124

Poststed

TØNSBERG

Året og måneden du overtok
eiendommen

201608

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Vet du om tettesjikt, membran eller
sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

Badet ble pusset opp 2007 av tidligere
eier.

Vet ikke hvem som har utført arbeidet

Vet du om det finnes dokumentasjon
på hvordan bad eller vaskerom er
bygget opp?

Nei

Vet du om det er gjort endringer eller
reparasjoner på tak, fasade, pipe/
ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

2009 Påbygg/overbygg over terrasse
Viser til byggesak kommune

Garasje 2013 - viser til byggesak
kommunen

Vet du om det er gjort arbeid med
drenering, enten av deg eller tidligere
eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeider på det
elektriske anlegget, enten av deg eller
tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

Satt inn et ekstra punkt på kjøkken
Re-el as - Dokumentasjon ligger i
boligmappa.no

Vet du om det er gjort arbeid på vann
og avløp, enten av deg eller tidligere
eiere?

Nei

Vet du om boligen eller eiendommen
har blitt endret eller bygget ut etter
opprinnelig byggeår, enten av deg eller
tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

**Tidligere eiere har bygget :
Tak utbygg over terrasse og bygget
garasje
Terrasse og utfylling av hage**

**Svarer «både faglært og ufaglært» pga
sitter ikke med informasjon om hvem
som har utført arbeidet.**

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskriv nærmere

Ble målt noe ved tilstandsrapport fra tidligere eier i kjeller, ikke noe vi har merket noe til.

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja

Beskriv nærmere

Ved utbygging av jarlsøveien 11, så kom det noe fukt i garasje gulv ve mye regn. Ble lagt drenering av utbygger og forlengelse av vår tak nedløpsrør løste problemet.

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/ borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja

Beskriv nærmere

Noe maur på terrasse og i blomsterbed.

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv nærmere

Sprek i kokeplate og en sprukket vask på bad

Offentlige og private forhold

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Er det andre ting ved eiendommen det kan være viktig for kjøper å vite om?

Noen skifferfliser på terrasse noe løse.

Meglerns oppdragsnummer

2-23-0441

Utfylt dato

03.11.2023

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

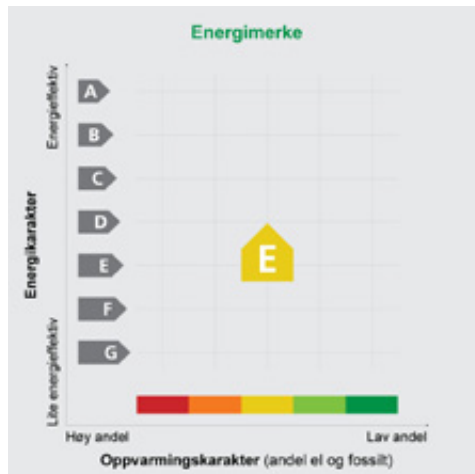
Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere

ENERGIATTEST



Adresse	Jarlsøveien 13 A
Postnr	3124
Sted	Tønsberg
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	156
Bnr.	221
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-668213
Dato	22.05.2016



Eier	Thor Ketil Kvitvær
Innmeldt av	Thor Ketil Kvitvær

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

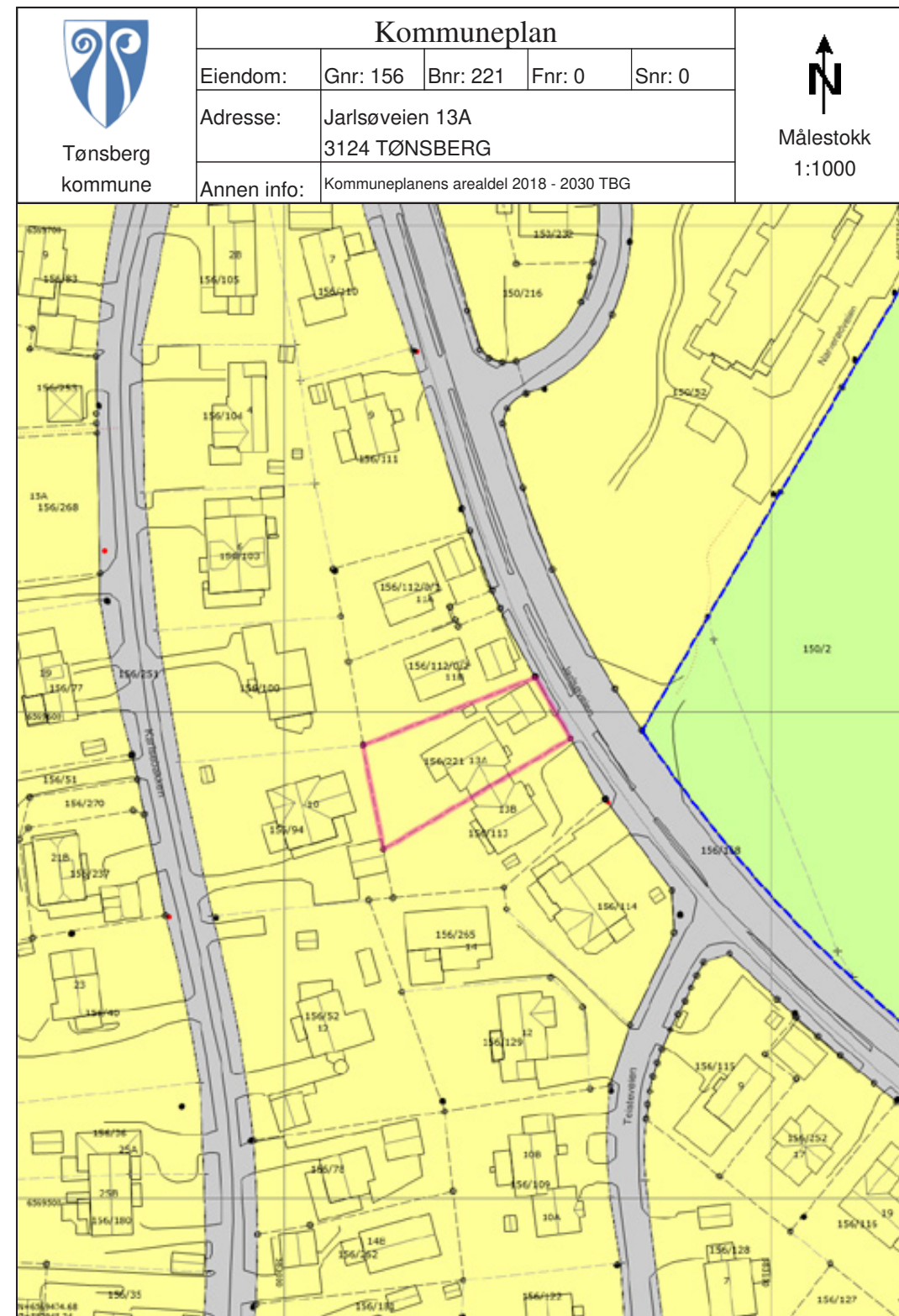
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 31 159 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 726 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 333,3 liter ved



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.	*	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde planforslag		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				

Tilstandsrapport

📍 Jarlsøveien 13 A, 3124 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 156, bnr. 221



Areal (BRA): Kjedet enebolig 213 m², Garasje 44 m²



Rapportansvarlig

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

Befaringsdato: 25.10.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 21041-1936

Referansenummer: UH1154

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
03.11.2023

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen er nevnt i rapporten)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig oppført i tre over mur i 1983. Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasse og garasje. Steinlagt gårdsplass. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongstein som taktekkning

Nedløp og beslag i plastbelagt stål og aluminium

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Prefabrikkerte takstoler.
Bordet undertak.
Luftet med ventiler i gavler og med luftespalter i isolerte skråtak.
Tilgang via diverse kneveggskott og trappeluke i gang.
Gulvet lagringsloft/kott

Malte trevinduer med tolags glass i hovedsak fra byggeår

Malt profilert ytterdør.
Elektronisk lås er montert

Terrassedør av tre med tolags glass av noe nyere dato.

Terrasse pica 50 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av skifer.

INNVEDIG [Gå til side](#)

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

VÅTROM [Gå til side](#)

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

Vaskerom
Vaskerom har vinylbelegg på gulv med varmekabler, tapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servant, plast skyllekum, skap med arbeidsbenk, dusjnise, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med malte fliser over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Rom tidligere brukt til kjølerom i kjeller har heltregulv, forøvrig panel på overflater.
Innredet med hyller av tre.
Aggregat er fjernet og rommet er nå i bruk som bod.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken, wc og bad.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom
El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedet enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	48	48	0
1.Etasje	97	76	21
Kjeller	68	49	19
Sum	213	173	40
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Kjedet enebolig

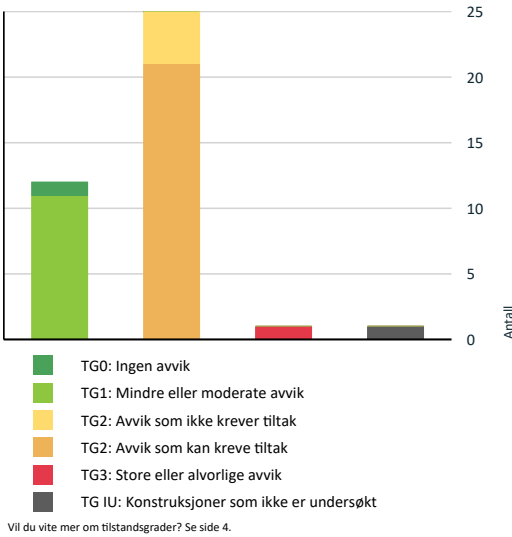
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

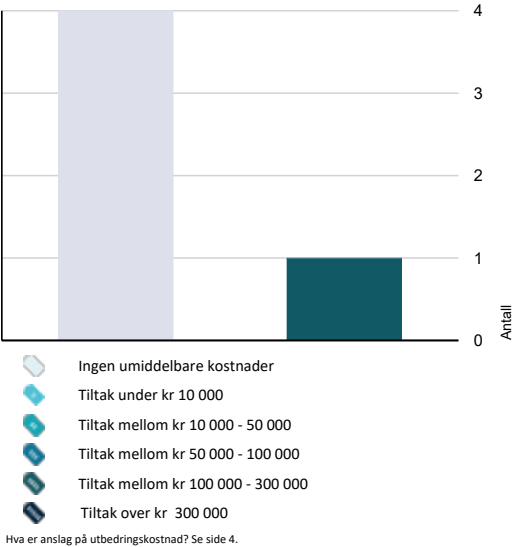
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid og har en del mose

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er skrudd en øyebolt igjennom takfotbeslag ved terrasse

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Kledning har påløpt alder.

Stedvis manglende musetetting

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Gesimser mangler insektsnetting.

Råte i vindskier.

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

Ett vindu på stue har sprekt.

Det kan ikke utelukkes enkelte punkteringer selv om dette ikke synes under befaringen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:
Membran er stedvis løs i kanter

Utvendig > Utvendige trapper
Det er avvik:
Konstruksjoner har alder/værslitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er avvik:
Port har en del slitasje og Stedvise råteskader.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Det er stedvis saltutslag på murvegger og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuksikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Det er misfarginger i fuger.

Silikonfuge har ufagmessig utførelse

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er avvik:
Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
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.
Det er ingen enkelt tilgang til sluk under badekar

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik:
Det er svell og avflassinger på innredning.

En servant er sprekt.

Det er ingen synlig drenering fra innebygget systerne på wc.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik:
Det er sprekk i induksjonstopp,

Fronter og sokler er skjeve og har småskader.

Overskap over kjøleskap er skjevt/løst og har skader.

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik: Det er mugglukt i rommet. Det ble gjennomført fuktsøk i konstruksjon, uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet, men lukten tyder på at det har vært fukt i konstruksjoner tidligere.	
! 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.	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er avvik: Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side El anlegg fra byggeår. Sikringsskap er montert i entre. Automatsikringer på alle kurser	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side Det er avvik: Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen. Grunnmursplast mangler stedvis klemlist	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Det er avvik: Det er stedvis avflassing og riss/sprekker på murer.	
TD 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
! Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
! 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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG

Byggeår 1983	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Taktekking

TD 2

Dobbeltkrum betongstein som taktekking



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid og har en del mose

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.
Taktekking på hoveddel bør påregnes skiftet innen noen år

Nedløp og beslag

TD 2

Nedløp og beslag i plastbelagt stål og aluminium



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har alder/værslitasje, avflassing.

Det er skrudd en øyebolt igjennom takfotbeslag ved terrasse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Lokal utbedring

Veggkonstruksjon

TD 2

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående og liggende trekledning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledning har påløpt alder.

Stedvis manglende musetetting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold

Lokal utbedring.

Takkonstruksjon/Loft

Prefabrikkerte takstoler.

Bordet undertak.

Luftet med ventiler i gavler og med luftespalter i isolerte skråtak.

Tilgang via diverse kneveggskott og trappeluke i gang.

Gulvet lagringsloft/kott



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gesimser mangler insektsnetting.

Råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Insektsduk bør monteres på luftespalter.

Vindskier bør påregnes skiftet.

TG settes utifra alder og bemerkninger. Råte =TG3

Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass i hovedsak fra byggeår



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ett vindu på stue har sprekt.

Det kan ikke utelukkes enkelte punkteringer selv om dette ikke synes under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Glass på ett vindu i stue bør påregnes skiftet

Dører

Malt profilert ytterdør.

Elektronisk lås er montert

Terrassedør av tre med tolags glass av noe nyere dato.

Normal alders/bruksslitasje uten vesentlige skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 6 m2 med tilgang fra soverom.

Dekke av teppe direkte på sveisemembran.

Rekkverk av malt tre.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er avvik:

Membran er stedvis løs i kanter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres som ett strakstiltak for å unngå vannskader på konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 50 m2 med tilgang fra stue.

Dekke av skifer.

Normal aldersslitasje med enkelte løse fuger/fliser, normalt vedlikehold kan påregnes.

Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utbedringer og normalt vedlikehold,

Andre utvendige forhold

Manuell vippeport på integrert garasje av malt tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Port har en del slitasje og Stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

INNENDIG

Overflater

Overflater består av fliser og parkett på gulv, panel og malt tapet på vegger.

Panel, malte plater/tapet og takessplater i innvendige tak.

Normal bruks/aldersslitasje med enkelte småskader på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag .

Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Stedvis noe knirk

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Element pipestokk.

Murt peis med innsats er montert i kjellerstue og i stue

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

1 TD 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

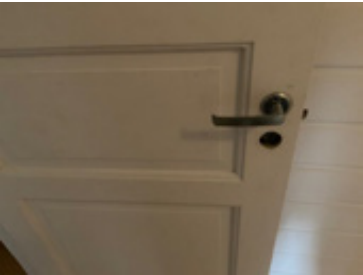
Det er stedvis saltutslag på murvegger og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.

Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Vurdering av avvik:

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

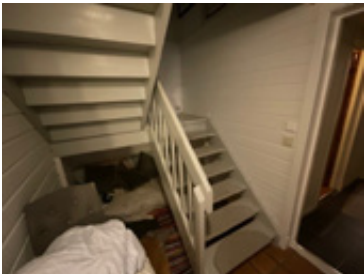
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige trapper

1 TD 2

Innvendige trapper i malt tre.
Rekkverk av malt tre.
Teppe i trinn.
Normal slitasje



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

1 TD 2

Malte profilerte dører innvendig.

Oppvarming

1 TD 1

Oppvarmet med varmekabler i trappegang, stue, garderobe og vaskerom i kjeller.
Varmekabler på bad i 2.etg.
Varmepumpe.
Ildsteder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

1 TD 3

Vaskerom har vinylbelegg på gulv med varmekabler, tapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innrdet med servant, plast skyllekum, skap med arbeidsbenk, dusjnise, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Ventilert med mekanisk avtrekk



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og konstruksjoner ansees for å ha passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malt panel med downlights i innvendig tak.
Innrdet med servantinnredning med to servanter, dusjnise, hjørnebadekar og wc.

Bad er pusset opp i 2007 av forrige eier i følge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

1 TD 2

Flislagte vegger og panel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarginger i fuger.

Silikonfuge har ufagmessig utførelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

1 TD 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

1 TD 2

Sluk av plast i dusjsonen, underliggende banemembran er ført under klemring.

Sluk under badekar er ikke vurdert da dekkside er skrudd/limt til vegg

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.

Det er ingen enkelt tilgang til sluk under badekar

Konsekvens/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 bør etableres enklere tilgang til sluk under badekar for rengjøring/vurdering.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

1 TD 2

Innrdet med servantinnredning med to servanter, dusjnise, hjørnebadekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svell og avflassinger på innredning.

En servant er sprekt.

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sistene på wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring/utskiftning

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med malte fliser over benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i induksjonstopp,

Fronter og sokler er skjeve og har småskader.

Overskap over kjøleskap er skjevt/løst og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utlufting.
Deksel over lys mangler, forøvrig normal slitasje.

SPEIALROM

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Rom tidligere brukt til kjølerom i kjeller har heltregulv, forøvrig panel på overflater.
Innredet med hyller av tre.
Aggregat er fjernet og rommet er nå i bruk som bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mugglukt i rommet.

Det ble gjennomført fuktsøk i konstruksjon, uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet, men lukten tyder på at det har vært fukt i konstruksjoner tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETASJE > TOALETTRUM

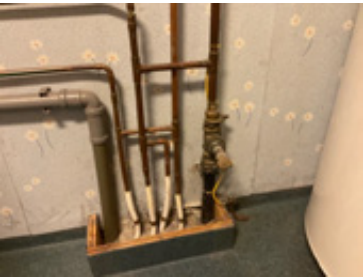
Overflater og konstruksjon

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber vannledninger



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

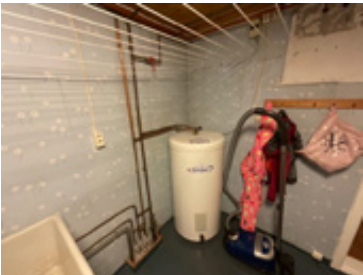
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken, wc og bad.

Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom



Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe er montert i stue

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 fra byggeår.

Sikringskap er montert i entre.

Automatsikringer på alle kurser

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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?
Ja

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av deler av anleggets alder, enkelte lamper som ikke virker og stedvis frakoblet utstyr.

Branntekniske forhold

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

1 10 2

Det er stedvis synlig grunnmursplast på mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra runnen.

Grunnmursplast mangler stedvis klemlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Klemlist bør monteres for å hindre vanninntrenging bak grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

1 10 2

Grunnmurer av lettklinkerblokker el.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis avflassing og riss/sprekker på mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	48	48	0	Gang med trapp, 3 Soverom , Bad	Bod
1.Etasje	97	76	21	Entré , Toalettrom , Gang med trapp, Kjøkken , Stue	Garasje
Kjeller	68	49	19	Gang med trapp, Kjellerstue , Vaskerom , Gang	Kjølerom , 2 Boder, Garderobe
Sum	213	173	40		

Kommentar

Arealer av bod over tilbygget del i 2.etg er ikke medtatt i boligens BRA da takhøyde er under 1,90 m

Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA

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

Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

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: Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslysflate

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	44	0	44		
Sum	44	0	44		

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
25.10.2023	Jens Martin Onsrud			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	156	221		0	732.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Jarlsøveien 13 A							
Hjemmelshaver							
Jahre Benedicte, Skoie Jørgen							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/Lagring

Byggeår

2011

Kommentar

Kilde: Byggetegninger

Standard

Normal

Vedlikehold

Normal

Beskrivelse

Garasje med bod oppført i 2011.

Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Leddport med automatisk portåpner.

Gulvet lagringsloft med tilgang via trappeluke.

Bygget fremstår med normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2023		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, 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.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NOTATER

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

NOTATER

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

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eignedom (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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Jarlsøveien 13A, 3124 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Erlend Løvold

Eiendomsmegler

Telefon 92 66 98 22

Epost erlend@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

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