



EIENDOM
2005



Tordivelveien 11 - Vear

Tordivelveien 11, 3172 Vear

Prisantydning: kr 5 490 000,- + omk.

Primærrom: 173 kvm

BRA/BTA: kvm / kvm

Eiendomstype: Enebolig

INNHold

4	Kort om eiendommen
32	Informasjon om eiendommen
65	Notater
70	Budskjema





KORT OM EIENDOMMEN

Meget innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet og fantastisk utsikt!

Oppdragsnummer	2240016 Gnr.: 48, Bnr.: 64 i Tønsberg kommune. Vestfold fylke
Adresse	Tordivelveien 11, 3172 Vear
Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	149 990,-
Totalpris inkl. omk.	5 639 990,-
P-rom/BRA/BTA	173 kvm/ kvm/ kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E



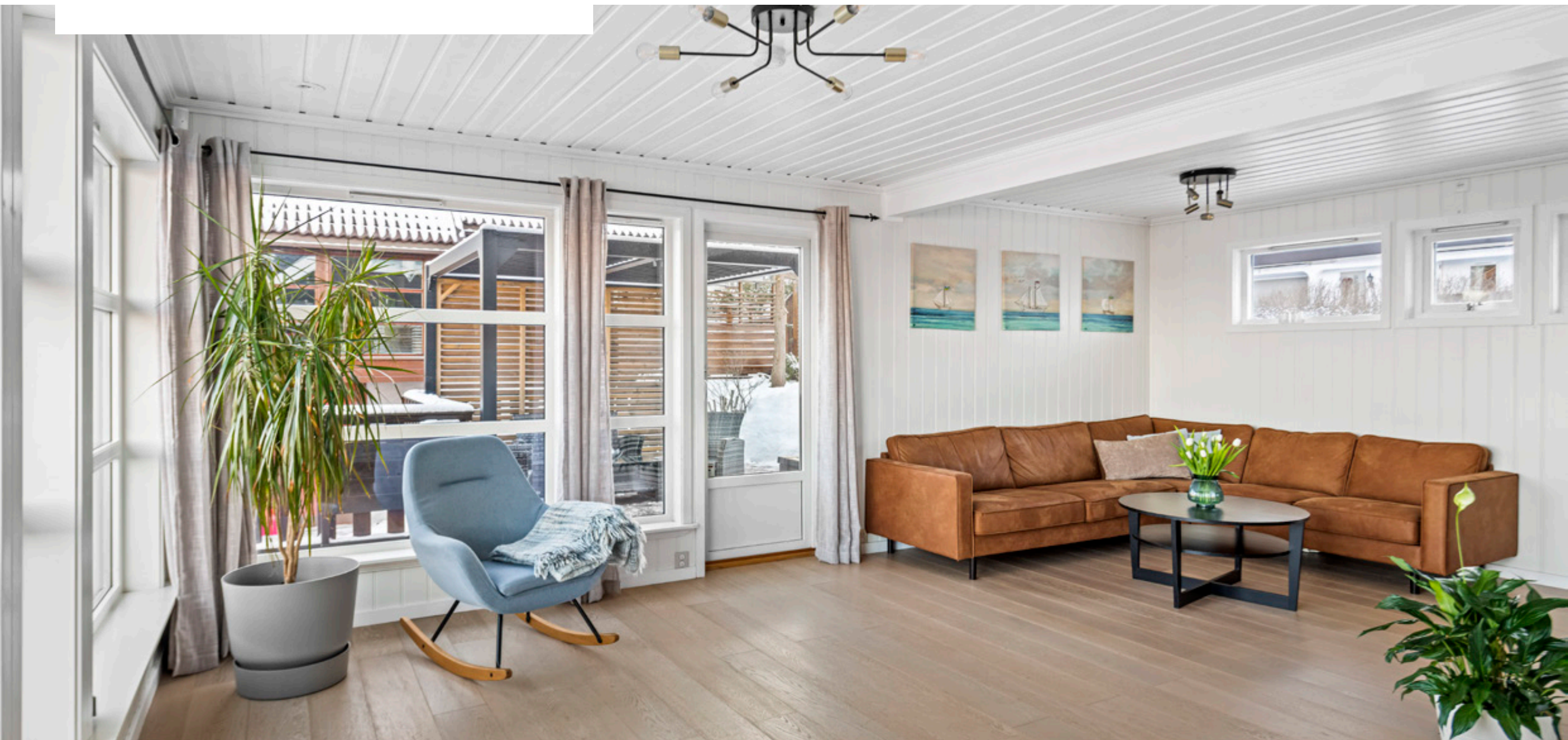












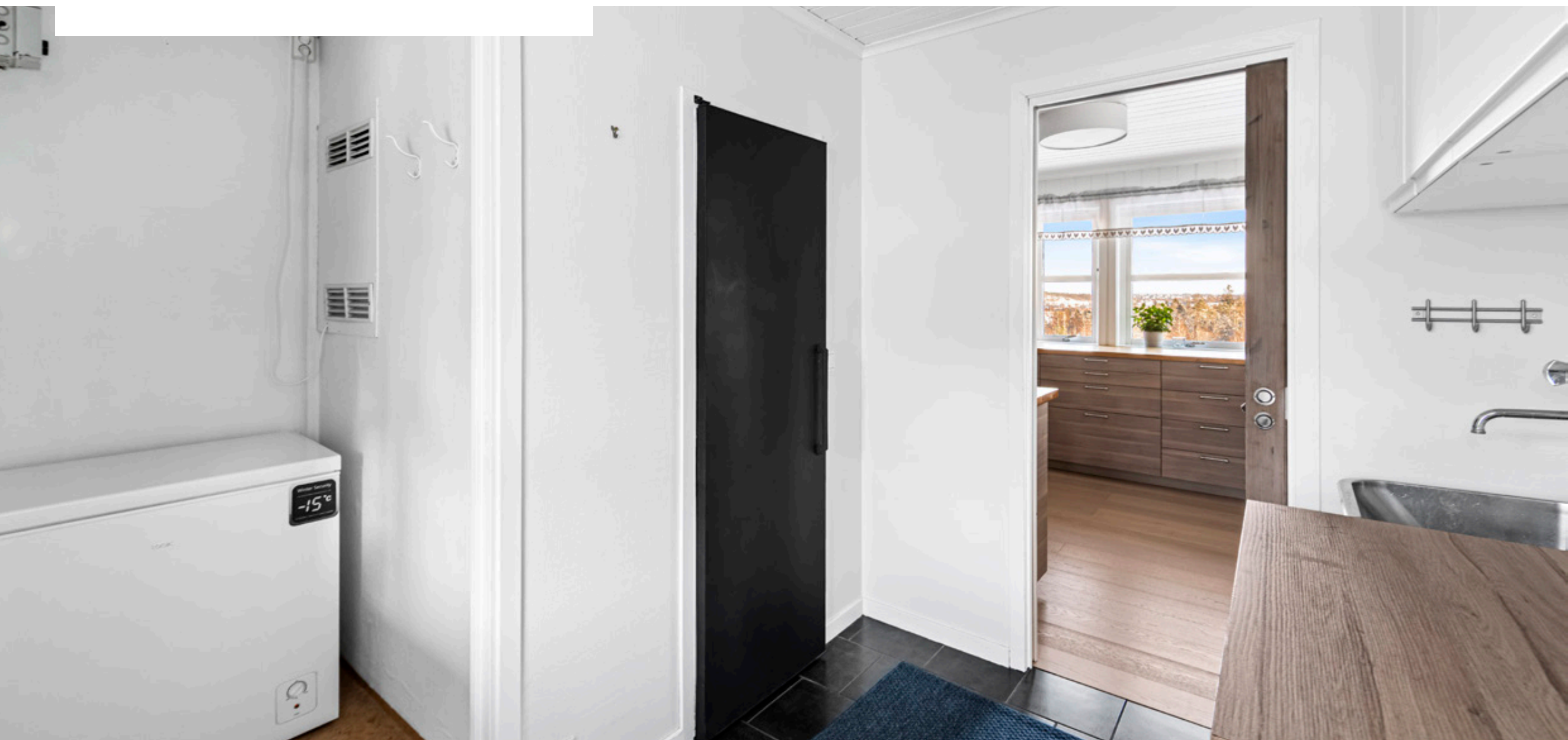












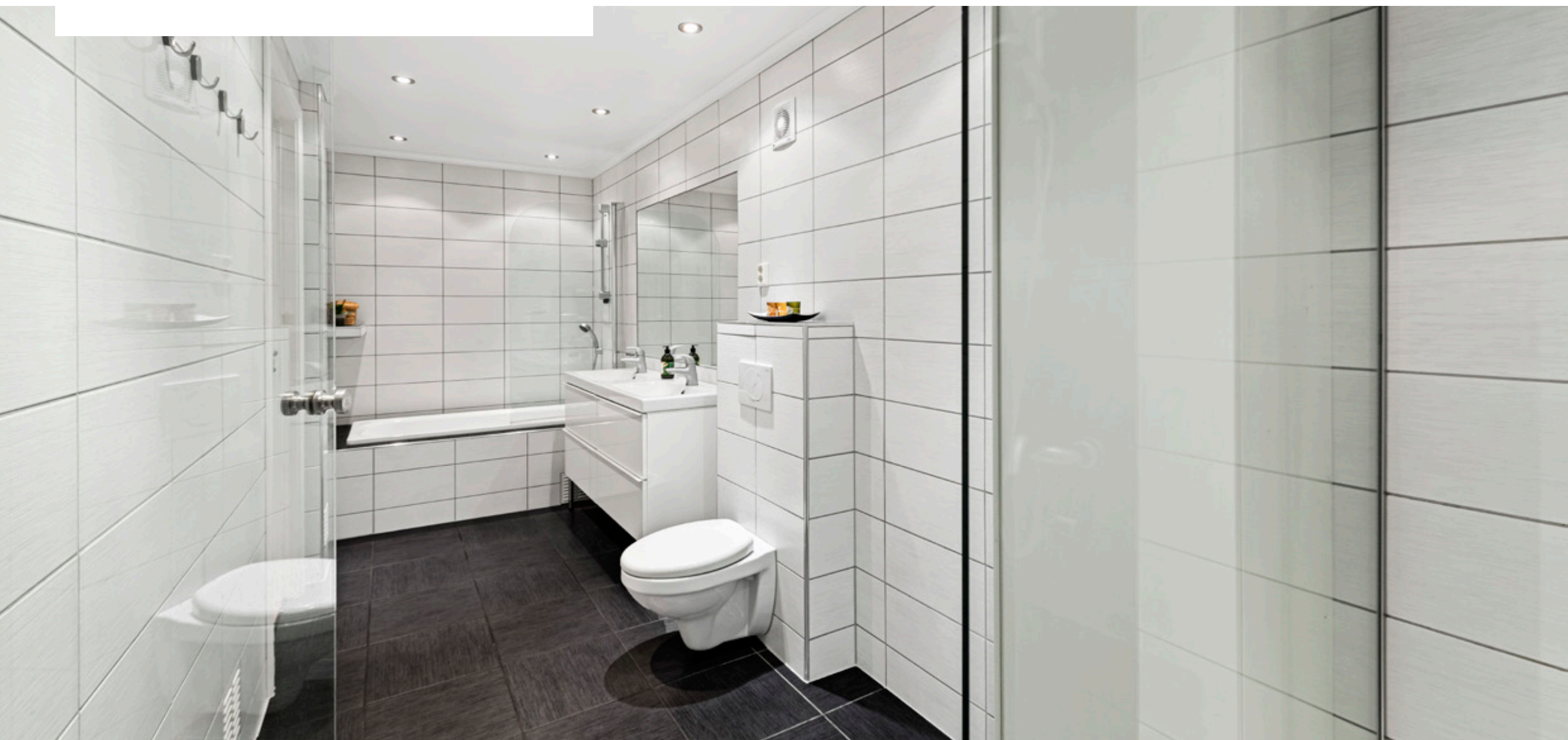
















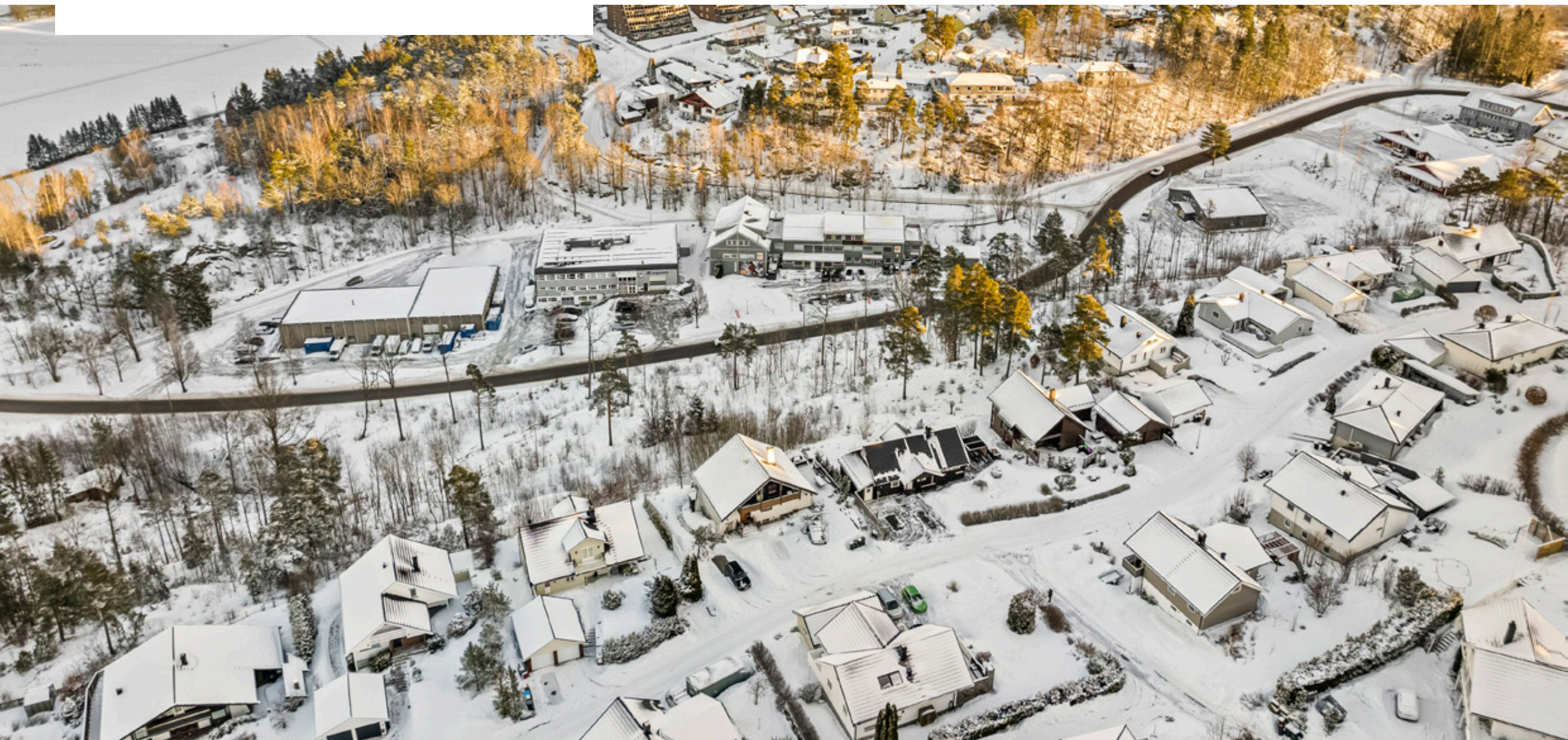














OPPDRAKSNUMMER

2240016

TYPE BOLIG

Meget innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet og fantastisk utsikt!

EIER

Anastasiia Netylko

Marco Ribaric

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Tønsberg/ Bjellandåsen

ADRESSE

Tordivelveien 11

3172 Vear

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende solrikt til i attraktive, barnevennlige og rolige omgivelser i Bjellandåsen. Gangavstand til skole, barnehage og dagligvareforretning (Kiwi) via etablert gang- og sykkelsti. Nærområdet byr på et godt fritids- og servicetilbud med barne- og ungdomsklubb, golfhall, Vestfold Golfklubb med 18- hulls golfbane og Vearhallen med div. fritidstilbud. Kort avstand også til "lysløypa" med flere turstier og preparert lysløype samt kort vei til sjøen med bademulighet og småbåthavn i Rakkevik. God offentlig kommunikasjon i begge retninger. Det er ca. 2 km. til et mindre handelsområde på Jarlsberg med blant annet dagligvareforretning (Meny), sportsforretning, bilforretninger, Jarlsberg travbane med mer. Dersom man ønsker større utvalg av service- og sentrumsfunksjoner er det ca. 5 minutters bilkjøring til Tønsberg sentrum. Enkel adkomst til E-18 og Sandefjord Torp Flyplass. En flott eiendom for den aktive familie som søker lett tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder samtidig som nærheten til sentrumsfunksjoner spiller en vesentlig rolle. Her vil barna

kunne løpe fritt i et område med gode og trygge oppvekstvilkår! Nærmeste treningssenter er Energi fitness club og er ca 1 minutt med bil fra eiendommen.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1986

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Tre på mur.

Enebolig over tre plan som er bygget i 1986 som er tilbygget med bod i 2012.

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

ANTALL ROM

Soverom: 3

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 173 kvm, BRA-i:196 kvm , BRA-e: 11 kvm , TBA: 62 kvm

Underetasje: Gang med trapp, entré, bad, soverom, walk-in garderobe samt bod.

1.Etasje: Entré/Gang, toalettrom, vaskerom, bod, kjølerom samt stue/kjøkken.

2.Etasje: Loftstue og 2 soverom.

STANDARD

Velkommen til Tordivelveien 11 v/Erlend Løvold.

Dette er en enebolig oppført i tre over mur i 1986. Bygget har saltak tekket med teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. Vinduer av tre med to og trelags glass. Boligen er oppgradert med bla. nytt kjøkken i 2013, ny taktekking i 2015, skiftet fem vinduer i hovedetasjen i 2020, pusset opp soverom i underetasjen i 2021, skiftet seks vinduer og terrassedør i underetasjen i 2021, varmepumpe i 2021, ny oppvaskmaskin i 2021, oppført pergola i 2022 og gjort en del oppgraderinger på el/belysning senere år. Nyere ventiler (seks stk) fra 2021/22 med støydemping som kan

åpnes/stenges. Kodelås på ytterdøyr fra Yale samt 6 stk. Wifi Mill Heat panelovner. Fiber i eiendommen via Altibox.

1.etg:

Man kommer inn via overbygget inngangsparti og inn i en hall som gir en hyggelig forsmak på det som venter. Hallen er det første du ser når du kommer inn i hjemmet ditt. Her har man gjort fokus på innredningen av hallen. Hallen er både innbydende og hyggelig, noe som gir ett godt førsteinntrykk. I tillegg til at hallen er innbydende oppfyller den en rekke praktiske formål der du og dine gjester kan ta av seg ytterklær samt at den stiller naturligvis krav til oppbevaringsmuligheter. WC som har inngang ved enteen er stort og fint med innredning, servant og vegghengt wc. Fliser på gulv og panelplater på vegger. Det er også vaskerom og kjølerom. Kjølerom er fra byggeåret med nytt gulv i 2009. Fliser på gulv ellers panelet overflater. Hyller på kjølerom er byttet i 2022.

Kjøkkenet er lekkert innredet i 2013 med laminerte slette fronter, ventilator med utlufting. Det er montert glassplater over kjøkkenbenken rundt 2016. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen samt at det er barløsning mot stuen. Her er det perfekt for storfamilien og samles til frokost og kvelds. Eller for middagsgjester som kan se på kokken briljere med sine kunster fra den praktiske barløsningen. Kjøkkenet er et praktisk og pent arbeidskjøkken med stor benkeplass samt godt med skap til oppbevaring. Vindusflatene slipper inn mye naturlig arbeidslys.

Spisestuen man har god kontakt med fra kjøkkenet er tilrettelagt for større selskapsmuligheter. Her er det plass til å trekke ut langbord. Sofaen får naturlig plass i hjørnet, og er en lun og koselig krok for tv-titting. Det er gode muligheter for å dele opp stuen i flere sittedoner. Den flotte stue-/kjøkkenløsningen oppleves lys og åpen med mye plass, der vinduer langs veggen slipper inn rikelig med naturlig lys og gir samtidig flott utsyn. Stuen har to spotter i taket med dim to varm funksjon. Fra stuen er det adkomst til en deilig terrasse. Terrassen strekker seg også rundt hjørnet av huset, og har derfor gode solforhold. Her har du også en pergola fra 2022 med lameltak med led belysning. Rekkverk og tredekke er skiftet i 2013.

2. etasje: Loftsetasjen er ut i fra bygningstegninger uinnredet og det er ikke kjent om innredningen til soverommene er søkt eller godkjent fra kommunen.

I andre etasje har du stue som kan brukes som en ekstra lekeplass eller tv stue.

I tillegg til stuen har du 2 rom som er innredet som soverom. For en stor barnefamilie eller noen som har mange gjester, passer dette perfekt!

Underetasjen har tilgang fra både hallen i første etasje og via inngangsdør fra utsiden. Underetasjen oppleves som lys og gir et hyggelig inntrykk. Her har du 3 soverom, 1 bod og walk in closet samt stort bad.

Badet er fra 2009 og inneholder dobbel servant, vegghengt wc, innebygget badekar og dusjhjørne. Badet i denne etasjen er lyst og fint med fliser på gulv og vegger. Det lyse badet gir en frisk atmosfære samt at badet har badekar som er til glede for store og små.

Soverommene er store og fine med gode muligheter for skaplass.

I underetasjen har du seks vinduer til soverommene med plissegardiner med lysdemping.

Velkommen til en hyggelig visning!

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 08.02.2024 med befaringsdato 07.02.2024 fra Onsrud Taksering AS 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.

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

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

- 24 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.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

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 er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i soverom, bad og gang i u.etg. Samt deler av stue/spisestue samt gang. Varmepumpe. Ildsted.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Tordivelveien 11, bruksenhet H0101, 3172 VEAR den 02.12.2021.

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 56556,

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/ oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Elementskorstein er kledd inn på 3 sider. Elementskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.

- Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport med saksnummer 1006498. Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme. Det forutsettes i den forbindelse at avvik lukkes i samsvar med fremdriftsplanen. VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

PARKERING

Det er parkering på gårdsplass.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Pent opparbeidet tomt med gress og prydebusker med gode lekemuligheter for barn. Tomten er beliggende slik at du får gode solforhold og utsikt. På eiendommen har du kran i fasade vest. Mulighet for opplegg for hageslange i fasade vest og øst, på nordsiden.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er knyttet til offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende (Kommuneplan 22.05.2019, areal: 738,7m²).

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 12.08.1986.

Det er ikke adgang til å gi ferdigattest for tiltak der søknad om byggetilatelse ble sendt kommunen før 1 jan 1998. Denne brukstillatelsen er til ertstatning for en ferdigattest og

omfatter oppføringen av eneboligen fra 1985-1986 inkludert de endringene som er gjort med balkong, terrasse og trapp beskrevet i vedtak DPB 529/23. Kommunen har da gitt brukstillatelse uten tidsbegrensning.

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

Det foreligger ferdigattest for utebod datert 23.05.2012.

PRISANTYDNING

5 490 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,-))

149 990,- (Omkostninger totalt)

5 639 990,- (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 : 07.02.2024

Formuesverdi : 1 400 000,-

Sekundær formuesverdi : 5 320 000,-

Formuesverdi pr. : 01.12.2022

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 16929 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 400 pr. år

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 400 000,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 5 320 000,-

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)

Visninger (Kr.3 500)

Internettannonsering (Kr.4 800)

Kommunale opplysninger (Kr.5 500)

Markedspakke (Kr.12 400)

Oppgjør og tinglysning (Kr.8 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 490 000,-) (Kr.54 900)

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Totalt kr. (Kr.110 550)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

Dette følger ikke med:

Underetasje:

Sov 1: Sengogavel. To lamper.

Sov 2: Nattlampe over seng. Hylle over seng.

Sov 3: Hylle over seng.

Walk in garderobe: Speil.

Gangen: Trappegrind.

Plan 1: Veggfeste til TV.

Plan 2: Trappegrind.

Ute: Gardena hageslange, nede i hagen. Veggfeste til hageslange, en nede i hagen og en oppe ved parkering.

BUDGIVNING

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

signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

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

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta

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

OPPDRAKSANSVARLIG

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

Tilstandsrapport

Tordivelveien 11, 3172 VEAR

TØNSBERG kommune

gnr. 48, bnr. 64

Areal (BRA): Enebolig 207 m²



Befaringsdato: 07.02.2024

Rapportdato: 09.02.2024

Oppdragsnr.: 21041-2021

Referansenummer: OS6727

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Rapportansvarlig

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



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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

Enebolig oppført i tre over mur i 1986.
Bygget har saltak tekket med teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer av tre med to og trelags glass.
Boligen er oppgradert med bla. nytt kjøkken i 2013, ny taktekking i 2015, skiftet fem vinduer i hovedetasjen i 2020, pusset opp soverom i underetasjen i 2021, skiftet seks vinduer og terrassedør i underetasjen i 2021, varmepumpe i 2021, ny oppvaskmaskin i 2021, oppført pergola i 2022 og gjort en del oppgraderinger på el/belysning senere år.
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik.
Dette sees stort sett i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Teglstein med belegg.
Tekkingen er ikke fullverdig vurdert grunnet snø.
TG settes utifra alder

Takrenner og beslag i plastbelagt stål skiftet i forbindelse med takomlegging

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Da denne konstruksjonen er lukket uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjoner eller luftinger, settes TG utifra alder og andre bemerkede forhold.
Det er kneveggsnett på loft, men disse er kledd.

Vinduer av tre med trelags glass fra byggeår.

Malt profilert ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.

Veranda/platting på tilsammen ca 62 m2
Dekke og rekkverk av tre.
Trapp til hage.

INNENDIG

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

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom har fliser på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med skap/skuffer, arbeidsbenk og stål skyllekum.

Bad

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjnise, badekar, høyskap og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Heltre benkeplate med glassplater over benk på to vegger.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.
Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

Wc har fliser på gulv, malte panelplater på vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantskap, speil og wc.

Kjølerom har fliser på gulv, panel på vegger og i innvendig tak.
Innredet med plassbygde hyller av tre.
Aggregat fra 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger av varierende alder
Plast avløpsrør av varierende alder
Ventilert med mekanisk avtrekk fra bad i u.etg, bod i u.etg og kjøkken.
Forøvrig ventilert med naturlig utlufting via ventiler i vegger og vinduer

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert på bad

El-anlegg av varierende alder.
Sikringskap er montert
Skrusikringer på hovedsikring, Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Øversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2.Etasje	39	0	0	39
1.Etasje	82	11	0	93
Underetasje	75	0	0	75
Sum	196	11	0	
Sum BRA	207			

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

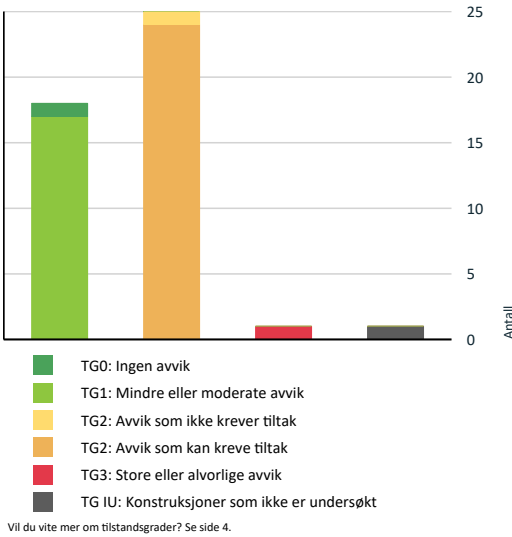
Enebolig

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

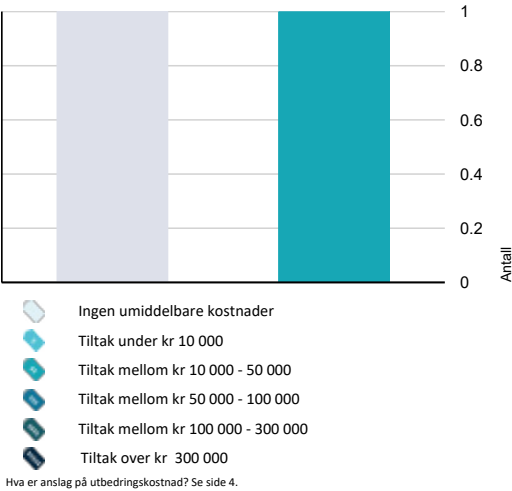
Badstue er fjernet til fordel for større bad i u.etg
Loft er innredet

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1986

UTVENDIG

Taktekking

Teglstein med belegg.
Tekkingen er ikke fullverdig vurdert grunnet snø.
TG settes utifra alder

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag - 2

Øvrige nedløp og beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder/værslitasje og småskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, normalt vedlikehold.



Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål skiftet i forbindelse med takomlegging

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har påløpt alder og værslitasje.
Oppsprukket virke og småskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Stedvise utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Da denne konstruksjonen er lukket uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjoner eller luftinger, settes TG utifra alder og andre bemerkede forhold.
Det er kneveggskott på loft, men disse er kledd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis løse gesimsbord.

Det mangler insektsduk på luftespalter i gesimser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.
TG settes utifra alder og bemerkninger



Vinduer

Vinduer av tre med trelags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Tilstandsrapport



Vinduer - 2

Fem vinduer i stue fra 2020.
Seks vinduer og terrassdør i u.etg ble skiftet i 2021.

Terrassedør i stue fra 2009.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Dører

Malt profilert ytterdør med glass.
Elektronisk lås er montert.
Enkelte bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Dører - 2

Profilert dør til bod

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har omfattende værslitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/platting på tilsammen ca 62 m2
Dekke og rekkverk av tre.
Trapp til hage.

Konstruksjoner er ikke fullverdig vurdert eller oppmålt grunnet snødekke

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Konstruksjoner har alder/værslitasje, stedvis noe ufagmessige løsninger.

Trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis utbedringer og normalt vedlikehold.

INNSENDIG

Overflater

Overflater består av parkett, heltregulv, fliser og laminat på gulv, malt panel og malte flater på vegger, panel og malte slette plater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasjen, forøvrig trebjelkelag.
Stedvis noe ujevnheter og 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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

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 elementpeis med innsats er montert i stue.
Lite riss ildfast stein inne i ovn, forøvrig normal slitasje.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Rom under terreng er stedvis utforet og platet.
Det ble gjennomført hulltakning i forbindelse med fuktsøk i underetasjen uten å påvise unormale forhold, med det er noe futopptrekk i bod

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringer har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Det er stedvis skader på grunnmursplast/klemlist

Det er noe saltutslag og det indikeres noe fukt i nedre deler av vegger i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Mekanisk avtrekk er montert for å bedre luftsirkulasjon

Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygget bod.
Dekke av jord.
Bjelkelag er kledd med bord.
Tilgang via luke fra hage.

Det er ingen synlige vesentlige skader, men det bemerkes at kryprom er risikokonstruksjon med økt fare for skader.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i lakkert tre.

Vurdering av avvik:

- 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

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

Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.
Normal slitasje med enkelte merker.
Stedvise justeringer og normalt vedlikehold kan påregnes.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme i soverom, bad og gang i u.etg.
Samt deler av stue/spisestue og gang i 1.etg.
Varmepumpe.
Ildsted

Termostatstyring med tidsstyring på gulvvarme, panelovner og varmpumpe

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjnise, badekar, høyskap og wc.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss og misfargninger i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.
Fallforhold under badekar er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

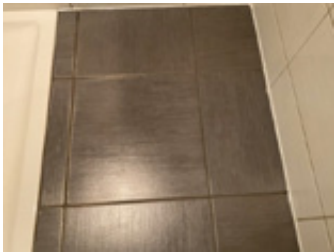
Noe riss og misfarginger.
Fallforhold er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

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.



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast under badekar.
I dusjsonen er det montert ett dusjkar, antatt tilkoblet sluk med rør.
Sluk under badekar er ikke mulig å vurdere grunnet innredning.
Forhold rundt sluk er dermed ikke vurdert, TG settes utifra alder

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.

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.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjnisje, badekar, høyskap og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss dusjkar og servant

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterner på wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning



UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med skap/skuffer, arbeidsbenk og stål skyllekum.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

1 0 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malt panel i innvendig tak

Vurdering av avvik:

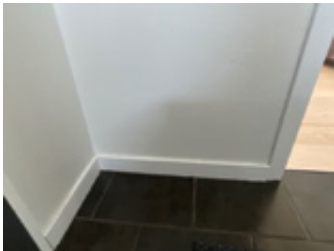
- Det er avvik:

Vegger er ikke oppført iht krav for våtrom.
Stedwise småskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk rommet med varsomhet, unngå vannsøl på overflater.
Lokal utbedring



1.ETASJE > VASKEROM

1 0 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold 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.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

1 0 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast fra byggeår under skyllekum.

Det er ikke mulig å se om membran er ført under klemring i sluk da sluk er innsmyrt i fugemasse el.

Vurdering av avvik:

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

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.



1.ETASJE > VASKEROM

1 0 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med skap/skuffer, arbeidsbenk og stål skyllekum.

Normal bruksslitasje med enkelte merker



1.ETASJE > VASKEROM

1 0 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

101 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

101 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Heltre benkeplate med glassplater over benk på to vegger.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.
Normal slitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

101 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

101 Overflater og konstruksjon

Wc har fliser på gulv, malte panelplater på vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantskap, speil og wc.
Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterner på wc, forøvrig normal slitasje

1.ETASJE > KJØLEROM

102 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har fliser på gulv, panel på vegger og i innvendig tak.
Innredet med plassbygde hyller av tre.
Aggregat og fliser på gulv fra 2009
Hyller ble skiftet med egeninnsats i 2022

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er ikke isolert, dette er feil utførelse, men det er ikke registrert noe skader den forbindelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG settes utifra alder og bemerkning



TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Kobber vannledninger av varierende alder

Vurdering av avvik:

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

TG settes utifra alder på deler av anlegget.

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.



102 Avløpsrør

Plast avløpsrør av varierende alder

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra bad i u.etg, bod i u.etg, bod i hovedetasjen og kjøkken.
Forøvrig ventilert med naturlig utlufting via ventiler i vegger og vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Wc har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra wc.

Varmtvannstank

Ca 300 liter varmtvannsbereeder er montert på bod

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereeder er tilkoblet med stikkontakt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereeder bør tilkobles med fast tilkobling



Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe er montert i stue

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Det er montert alarmanlegg i boligen, brann/innbrudd.
Sentral er montert på vaskerom.
Bevegelsessensorer i gang og stue.
Magneter på ytterdører.
Tre røykvarslere.
Appstyring/varsling.

Anlegget er ikke tilkoblet alarmsentral, men varsler til telefoner tilknyttet systemet.

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

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert
Skrusikringer på hovedsikring, Automatsikringer på alle kurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2022 Belysning, brytere div

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap**
4. 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
 5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 6. 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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Eier har fremlagt samsvarserklæringer på arbeider gjort på det elektriske anlegget i denne eierens tid, hva som er gjort av tidligere eiere er ikke alltid oppgitt/dokumentert.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Dreneringer har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Det er stedvis skader på grunnmursplast/klemlist

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker el

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis riss og avflassing på murer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert grunnet snødekke

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempel: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2.Etasje	39			39		
1.Etasje	82	11		93		
Underetasje	75			75		
SUM	196	11				
SUM BRA	207					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje			
1.Etasje	Entré / Gang, Toalettrom , Vaskerom , Bod , Kjølerom , Stue/kjøkken	Utvendig bod	
Underetasje	Gang med trapp, Entré , Bad , Soverom , Walk-in garderobe , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Badstue er fjernet til fordel for større bad i u.etg
Loft er innredet

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
07.2.2024	Jens Martin Onsrud			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	48	64		0	738.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tordivelveien 11							
Hjemmelshaver							
Netylko Anastasiia, Ribaric Marco							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2024		Gjennomgått	8	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 dampspærren 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 avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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.

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

Marco Ribaric

Fullt navn på selger 2

Anastasiia Netylko

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

Eiendommen som selges

Adresse

Tordivelveien 11

Postnummer

3172

Poststed

VEAR

Året og måneden du overtok
eiendommen

2020 Desember

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?

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Er utført av tidligere eier. Ikke av oss.
Ref forrige egenerklæringsskjema:
"Firmanavn: Expert Installasjon.
Totalrenovert hovedbad i 2009. Nye varmekabler, fliser, tak, spotter og innredning. Nytt sluk, ny membran med sluk- og rørmansjetter."

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?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Tak, tilbygg bod, er utført av forrige eier. Ref. forrige egenerklæringsskjema:

"Tilbyggsbod i 2012. Nytt tak i 2015. Byttet papp, sviller, lekter, takstein, beslag og takrenner, samt vindskier."

Nye vinduer på stua hovedplanet er satt inn av forrige eier i 2020. Ukjent om faglært eller ufaglært har satt inn dette.

Nye vinduer er satt inn på soverommene i underetasjen, tot. 6 stk. Ny inngangsdør er satt inn i underetasjen. Fliser er satt inn foran døren i underetasjen av flislegger. Dør mellom gang og stue i plan 1 er satt inn av snekker. Arbeidet er utført av faglært person (RE-HAB AS) i 2021/2022.

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

Det er gjort arbeid på det elektriske av faglært person (Bettum Elektro AS) i 2021/2022. Gulvvarme fra byggeår har fått installert tidsstyrt termostat. Diverse nye stikkontakter i underetasjen. Varmepumpe er satt inn (av CMC Varme AS) og strømarbeid ifm. dette. Diverse lysbrytere er oppgradert, og lys i hovedplanet stua er splittet på to brytere. Forberedt for utvendig belysning i underetasjen. Elektrisk vifte er satt inn i boden i underetasjen.

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

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Utekranen er skiftet ut. Arbeidet er utført av Stokke Rørhandel AS i 2021.

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

Utebod er bygget av forrige eier. Er omsøkt og godkjent i 2011/2012.

Terrasse i sør, med balkong og trapp i sør er fra byggeår 1985. Det ble oppdaget i 2022 at dette aldri var omsøkt og godkjent. I 2023 ble det søkt om godkjenning, og i 2023 ble det mottatt godkjenning og brukstillatelse på dette. Samtidig ble det gitt brukstillatelse for hele eneboligen, mens uteboden har en ferdigattest.

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?

Ja

Beskriv nærmere

Elektrikker (Bettum Elektro AS) har utført arbeid på det elektriske i 2021 til 2022. I den forbindelse er skapet tittet igjennom. Det har ikke vært behov for utbedringer utover dette.

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

Noe saltutslag under trapp og i bod i underetasjen, men ingen kjent fukt.

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

Nei

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

Mus i 2021 som kom opp i kneloft. Det ble satt inn musestopper i fasaden, der det ble anbefalt av Nokas Skadedyrkontroll AS. Har ikke vært mer problem siden 2021.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv nærmere

**Øverste etasje er regulert som loft siden 1985. En endring på dette er ikke omsøkt.
Pergola med levegg på terrassen er ikke omsøkt.**

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?

Ja

Beskriv nærmere

Besiktningsrapport fra Nokas Skadedyrkontroll AS, i forbindelse med mus i 2021.

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

Meglers oppdragsnummer

2-24-0016

Utfylt dato

31.01.2024

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

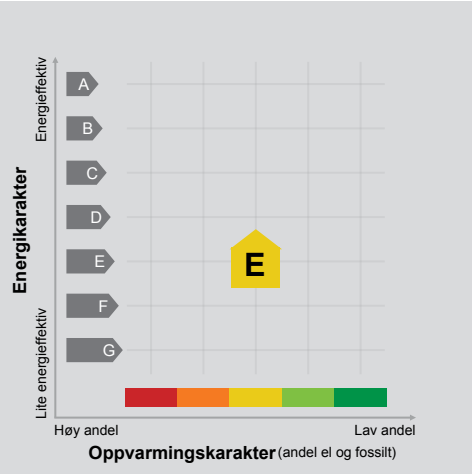
En signatur er nok

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

Adresse	Tordivelveien 11
Postnummer	3172
Sted	VEAR
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8309701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c9c5348e-159a-4cdc-83b6-289ab8b124d5
Dato	31.01.2024



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 byggforskriftene 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

TORDIVELVEIEN 11

Nabolaget Hogsnes - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Bjellandveien 26 Linje 130, N130	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

SKOLER

Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min 5.3 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	9 min 5.7 km



«Fint og rolig boområde med nærhet til mange turmuligheter og Vestfjorden»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

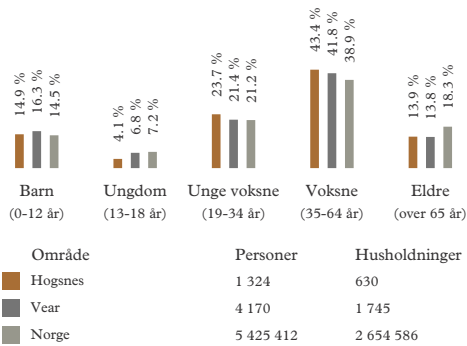
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hogsnes barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.7 km
Sigridløkka barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 1.6 km
Ekely barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vear Post i butikk	17 min 1.3 km
Meny Jarlsberg	21 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100



STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100



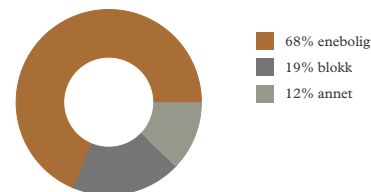
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Bjellandåsen Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Hogsnes nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
Energy Fitness	9 min
Sporty24 Sem	6 min

BOLIGMASSE



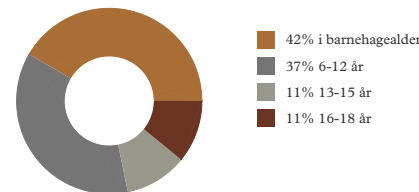
«Flyttet hit for litt siden, men trives godt og liker utsikten og omgivelsene.»

Sitat fra en lokalkjent

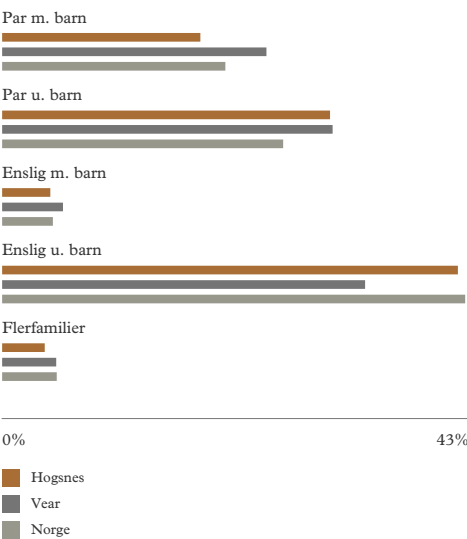
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	8 min
Vitusapotek Sem	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

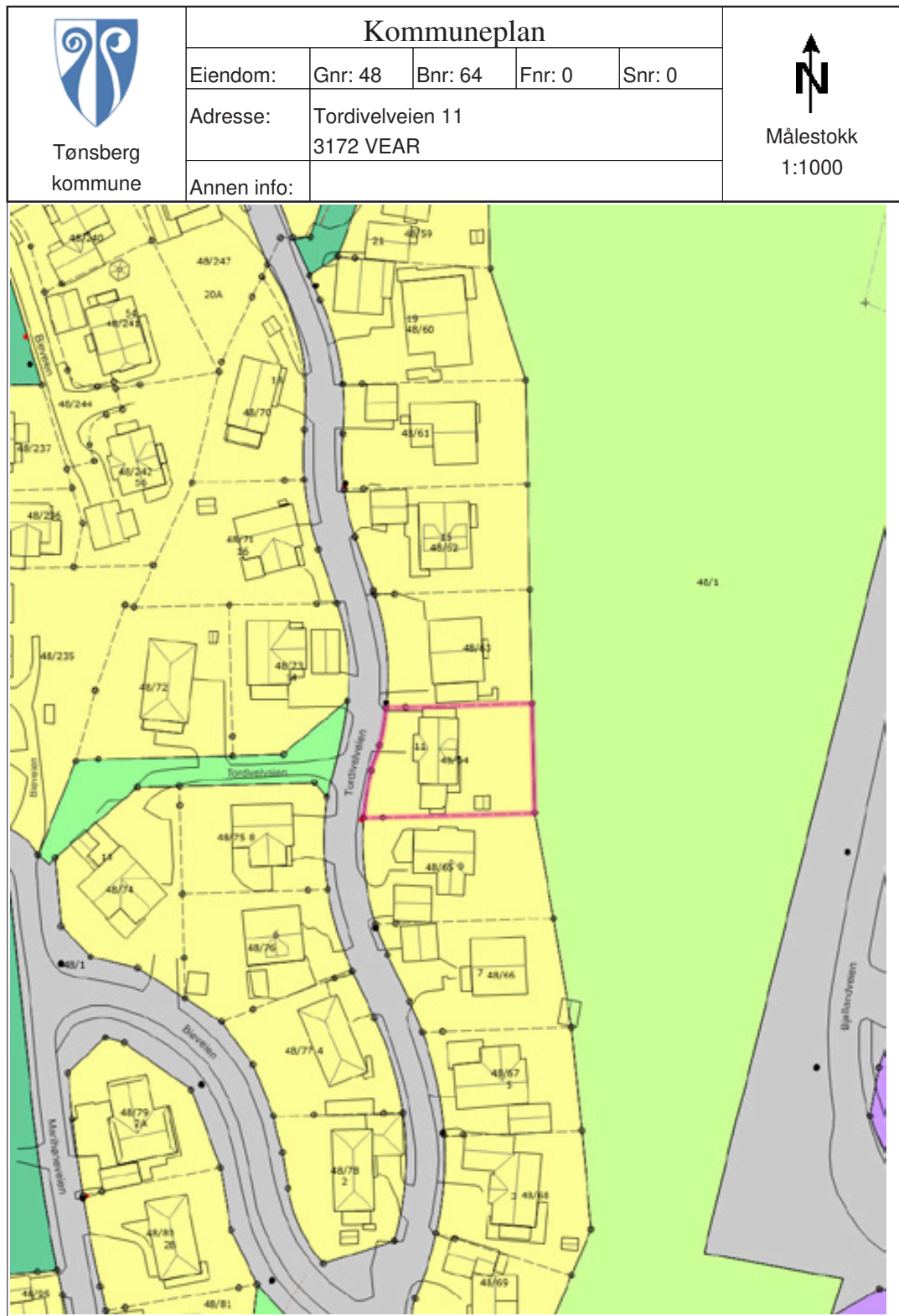


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet 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 2024



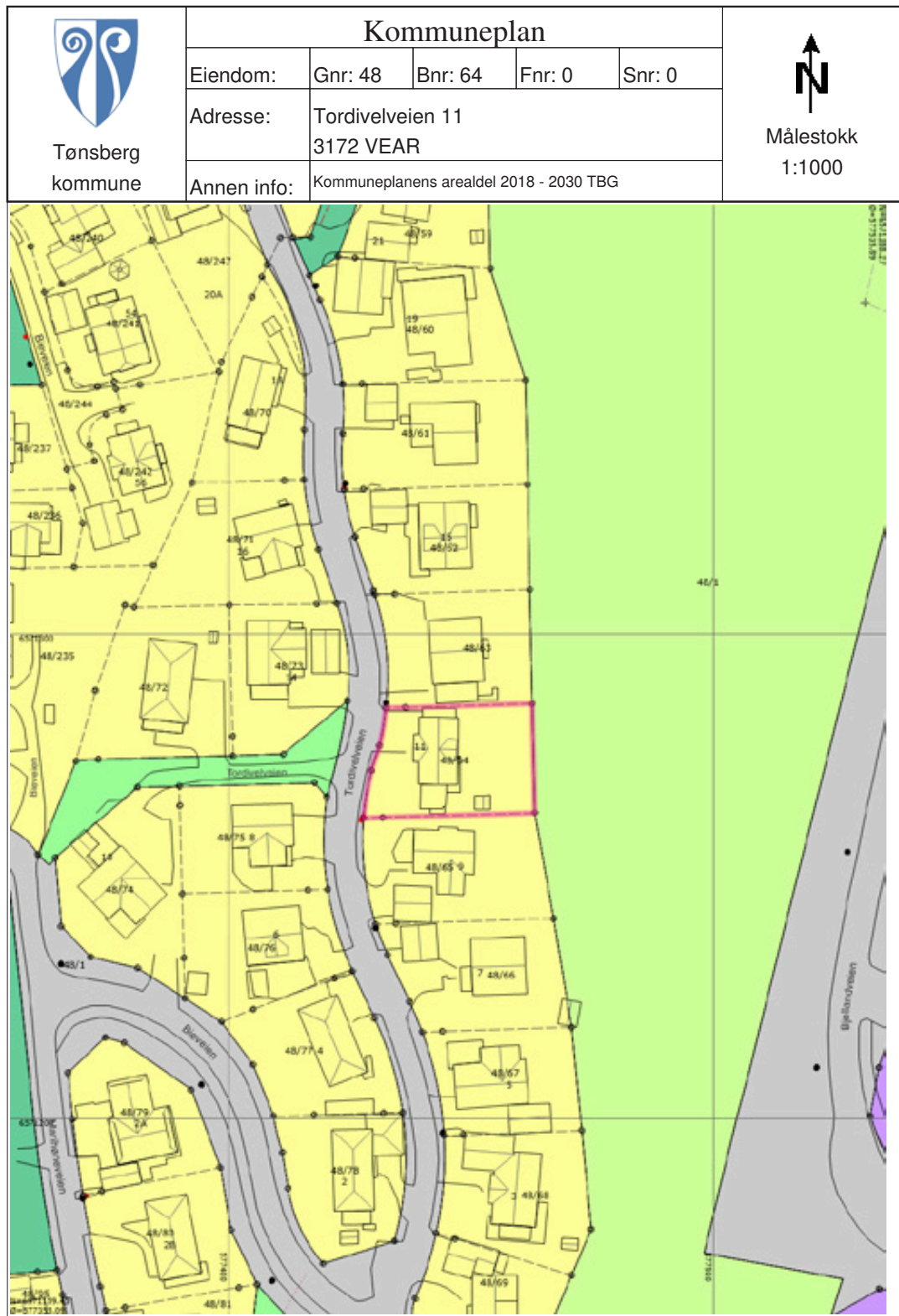
Sebra
EIENDOMSFOTO

Må på plantegningene er basert på 3D teknologi. De er vurdert til nøyaktige, men ikke 100%. Feil kan forekomme



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Merket sti		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål		Boligbebyggelse - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende		Veg - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde planforslag
	KpOmråde gjeldende		Elv og bekk		Høydekurve



Tegnforklaring



Nøyaktig eiendomsgrense



Anslått grensepunkt



Mast



Bygningslinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Vegdekkekant

Husnummer

Privatveg gatenavn .



Næringsvirksomhet - Nåværende



Grønnstruktur - Nåværende



KpOmråde gjeldende



Anslått eiendomsgrense

Matrikelnummer.



Skap



Grunnmur



Takoverbyggkant



Veranda



Merket sti

Husnummer med bokstav



Grense for arealformål



Uteoppholdsareal - Nåværende



LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Elv og bekk



Nøyaktig grensepunkt



Gatelys (belysningspunkt)



Bygningsdelelinje



Mønelinje



Taksprang



Annet vegareal avgrensning



Sti

Kommunalveg gatenavn .



Boligbebyggelse - Nåværende



Veg - Nåværende



KpOmråde planforslag



Høydekurve



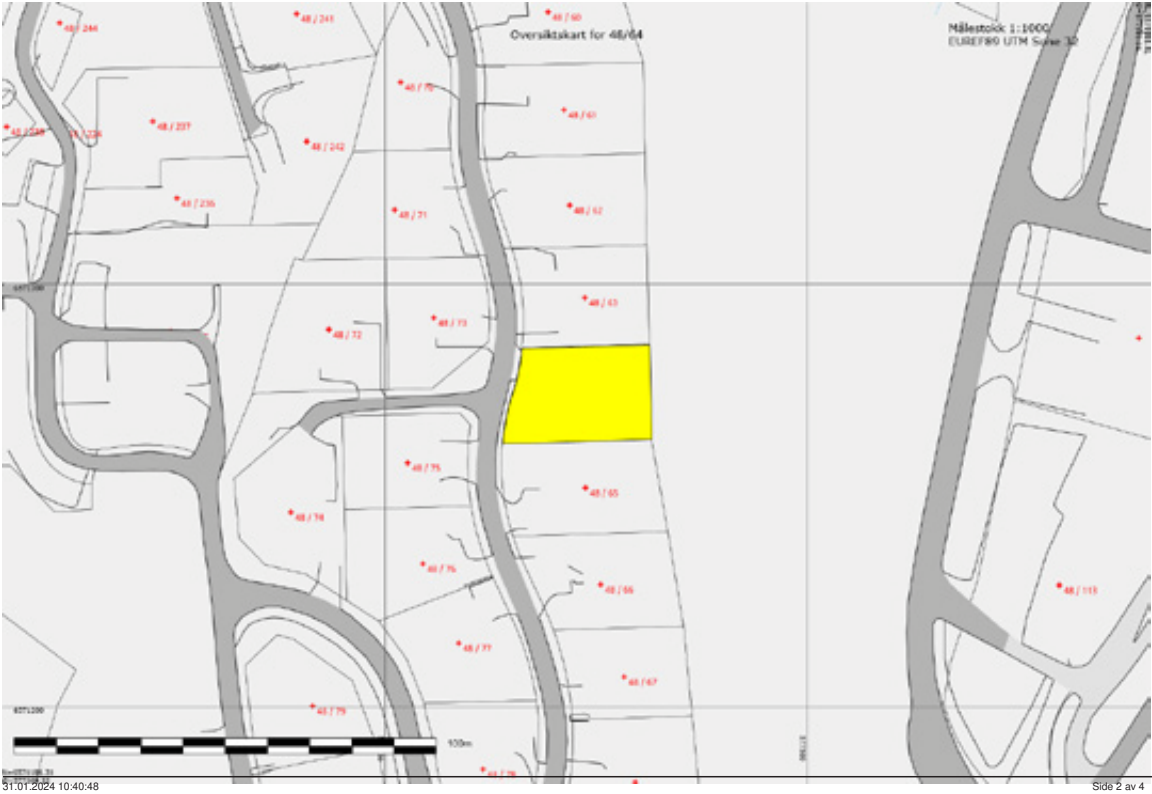
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATTRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	48	64	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



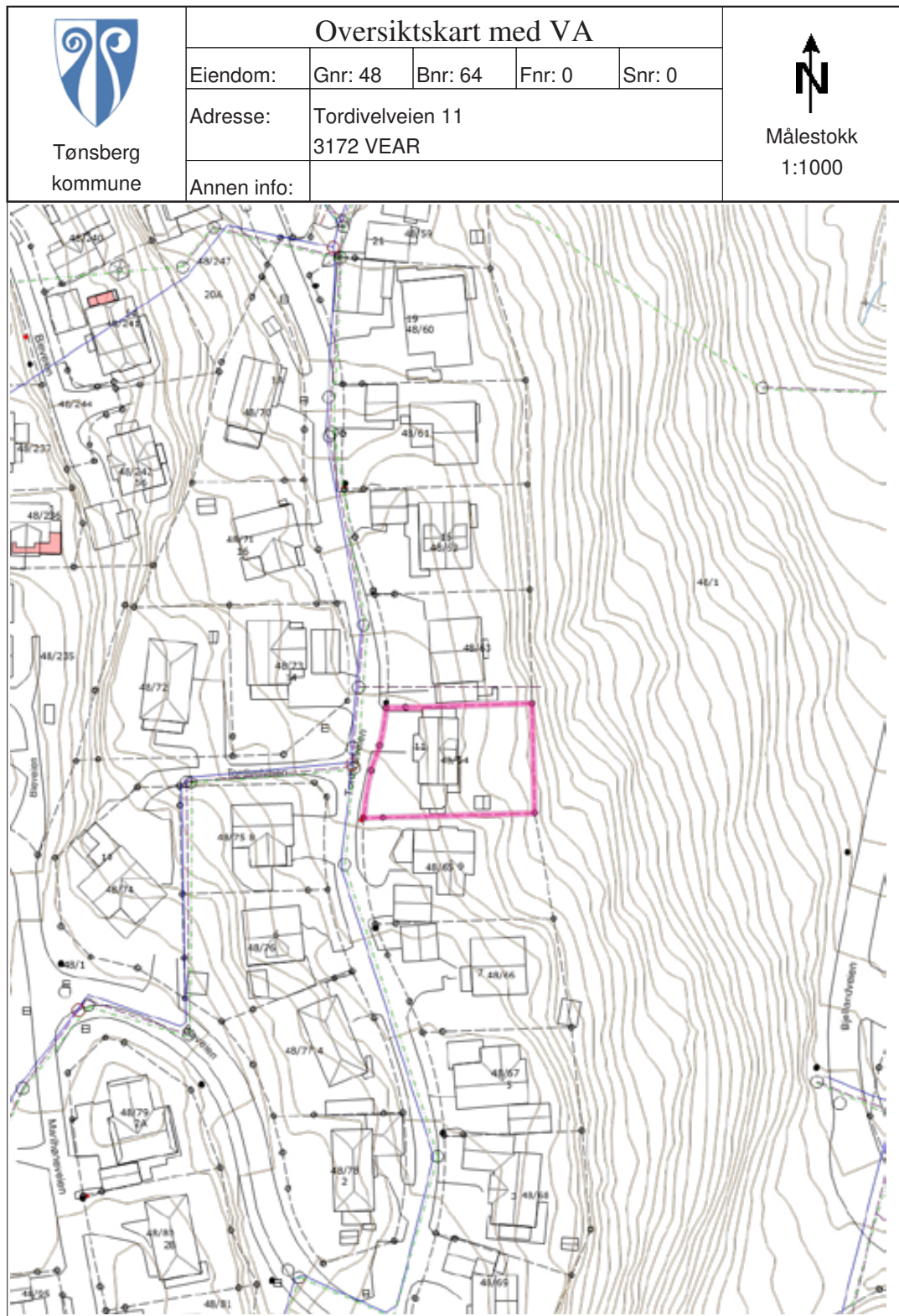


Areal og koordinater

Areal: 738,80
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571273,58 Øst: 577445,97

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
1	6571271,90	577429,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			5,33	Ikke hjelpelinje		13		
2	6571276,98	577431,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	54,31	
			7,85	Ikke hjelpelinje		13		
3	6571284,73	577432,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			4,04	Ikke hjelpelinje		13		
4	6571284,85	577436,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			26,17	Ikke hjelpelinje		13		
5	6571285,65	577462,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			22,49	Ikke hjelpelinje		13		
6	6571263,17	577463,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			31,36	Ikke hjelpelinje		13		
7	6571262,20	577431,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			4,01	Ikke hjelpelinje		13		
8	6571262,07	577427,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	55,96	
			9,99	Ikke hjelpelinje		13		





NOTATER

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

NOTATER

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

NOTATER

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

NOTATER

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Tordivelveien 11, 3172 Vear

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.lovold@em1sorost.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5, 3120
Nøtterøy