



aktiv.

Snarveien 2D, 3122 TØNSBERG

**Sjarmerende idyll med stort
potensiale og oppussingsbehov,
stor tomt - meget spennende
eiendom i hjertet av Eik!**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Laila Ingegjerd Asplin
Bjørn Asplin

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 191/217 kvm
Tomtstr.: 1532.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 91
Gnr. 84, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1312250031

Ditt nye hjem?

Eiendom med stort potensial på stor hjørnetomt – perfekt for deg som vil skape noe eget!

Velkommen til Eik – et av Tønsbergs mest attraktive og ettertraktede boligområder! Her har du nå en sjelden mulighet til å sikre deg en eiendom med stort potensial, beliggende på en flott, stor og solrik hjørnetomt. Dette er stedet for deg som ikke er redd for å brette opp ermene og som drømmer om å forme ditt eget hjem. Boligen har behov for oppgraderinger, og gir deg det perfekte utgangspunktet for å skape noe helt unikt. Enten du ønsker å pusse opp eksisterende bolig, som har et godt utgangspunkt eller vurdere nybygg (etter egen godkjenning fra kommunen), byr denne eiendommen på mange muligheter.

Det er pågående gravearbeider i hagen som vil tilbakestilles i all sin prakt, vei fjernes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	77
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 12 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Trappegang, Kjølerom, 2 boder, Bod/tidligere toalettrom, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 70 m² Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom til kjeller

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trapperom, Toalettrom, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger og det er derfor ukjent for takstmann om boligen er bygget slikt den opprinnelig var godkjent. Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.

Garasje: 26 m²

- Det foreligger ikke tegninger

Kjeller 66 m²

1. etasje 70 m²

2. etasje 55 m²

P-Rom: 122 m²

S-Rom: 69 m²

SUM 191 m²

SUM BRA 191 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1532.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og pent opparbeidet med gressplen, samt variert beplantning av trær og busker.

Innkjørselen frem mot garasjen er gruslagt, og det er lagt steinheller mellom garasjen og boligen.

Det foreligger en tinglyst erklæring hvor eierne av gnr 84, bnr 91 og 205 (denne boligen) vederlagsfritt og for all fremtid har full bruksrett til den lille trekanten som er inngjerdet og beplantet, og som allerede brukes av nåværende eier av eiendommen. Retten er tinglyst på gnr 84, bnr 15 som heftelse.

Den delen av tomten som i dag ser ut som en vei, vil tilbakeføres slik den var før graving av kommunen i løpet av juni 25 (etter lovnad fra kommunen).

Beliggenhet

Snarveien 2D har en attraktiv beliggenhet i det etablerte og ettertraktede Eik-området i Tønsberg kommune. Dette er et rolig og veletablert boligområde som i hovedsak består av eneboliger, noe som bidrar til en fredelig atmosfære og et godt bomiljø. Området er kjent for å være barnevennlig og passer godt for både småbarnsfamilier, etablerte husholdninger og de som søker en stille tilværelse med kort vei til byens fasiliteter.

Fra boligen er det ca. 3 km til Tønsberg sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, kulturtilbud og togforbindelser. Den korte avstanden

gjør det enkelt å kombinere det rolige nabolaget med det urbane bylivet.

I nærområdet finner du Eik skole, som omfatter både barne- og ungdomstrinn, samt flere barnehager i gangavstand. I tillegg ligger Eikhallen og nærliggende idrettsanlegg og fotballbaner like i nærheten, noe som gir gode tilbud for både små og store med interesse for idrett og aktivitet. Tønsberg videregående skole er også lett tilgjengelig.

For den friluftinteresserte byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Greveskogen ligger kun et steinkast unna, og tilbyr et rikt løypenett med lysløyper, perfekte for både rolige spaserturer og skiaktiviteter vinterstid. Nærheten til naturen og det aktive lokalmiljøet gjør Eik til et område mange trives i over tid.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kongseik barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Mortenåsen barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Eik Vestre barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Skoler:

Eik skole (1-7 kl.) ca. 0.8 km

Granly skole (1-10 kl.) ca. 0.9 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 2.4 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 0.8 km

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Wang Toppidrett Tønsberg 8 min gående

Greveskogen videregående skole ca. 1.4 km

Skolekrets

Eik skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Syrbekk Eikveien (Linje N02, 113A, 113B) ca. 0.1 km

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 3.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp, ca. 22 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1960, oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Garasje fra 1968, er oppført i tre over støpt plate på mark. Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og det er behov for utskiftninger og oppgraderinger av de fleste bygningsdeler. I 2019 ble det skiftet kledning mot nord og sør, og på 1990 tallet ble de fleste vinduer i 1. etg. og 2. etg. skiftet. Ellers gjøres det oppmerksom på at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår og av eldre dato, med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG :

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I 2019 ble det montert ny trekledning mot sør, samt at det ble montert ny trekledning på deler av vegg mot nord. Ellers er trekledning, veggkonstruksjoner o.l., fra byggeår. Det er taktekking med betongstein, med takrenner og beslag i malt sink og noe plastbelagt stål. Taktekking er fra byggeår, men det er opplyst at takstein ble vasket og impregnerert på nytt i 2008. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i himling i gang. I 1. etg. og 2. etg. har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1990 tallet. I kjeller er det koblete vinduer i trekarmer, fra byggeår. Det er ytterdører i tre. Terrassedør er fra 1974. Ellers er ytterdører fra byggeår.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av teppe, belegg, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det er opplyst at det ble foretatt noen oppgraderinger på 1970 og 1980 tallet. Det ble lagt ny parkett i kjøkken og spisestue i ca 2020. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår. Innvendig har boligen dører i tre. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i 1. etg. og i 2. etg. Det er opplyst at det ble montert ny vedovn i 1. etg. i ca. 2010.

VÅTROM:

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskekum, varmtvannsbereder og

provisorisk opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er malt betonggulv. Det er tapet, trepanel og malte murflater på vegger.

Bad i 1. etg., sist pusset opp på 1970 tallet. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i soil. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning på 1980 tallet. I 2022 ble deler av innredningen skiftet på nytt, som følge av en vannlekkasje fra avløpsrør under servant. Arbeid utført i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i 2022 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

SPESIALROM:

Kjølerom i kjeller, fra 1970 tallet. Det er malt betonggulv og trepanel på vegger. Det er isoporplater i tak. Kjøleaggregat er plassert på vegg.

Toalettrom i 2. etg., fra byggeår. Innredet med kverntoalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er tapet og trepanel på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at det er utført service på varmepumpen, men det er en stund siden.

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i trappegang i 2. etg. Det er fremvist noe dokumentasjon på at det er foretatt noe utskiftninger i 2009, 2018 og i 2019. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår, antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er

offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Septiktanken er fra 1960.

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, og det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Parafinanlegget i boligen er fjernet, og det er fremvist dokumentasjon på at oljetanken ble tømt og sanert av fagfolk i 2017.

Garasje:

fra 1968, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med betongstein, og takrenner i plastbelagt stål. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje, og bygget er generelt grovt og ufagmessig oppført. Det er sprekker i betonggulv, og det mangler beslag i overgang takrenner og tak. Det er opplyst at det ble montert ny garasjeport tidlig på 2000 tallet, men det er også sprekker i porten. Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 bør påregnes. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Det er opplyst at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og takstein er mosegrodd, misfarget og slitt. På loft er det også noe fuktmerker i undertak rundt pipe og rundt luftehatt. Fuktmerker i undertak sees i sammenheng med noe utett taktekking.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i malt sink og noe plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i hovedsak fra byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette

på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, samt at det er avskalling av maling og tegn til noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av takrenner og beslag nærmer seg

Veggkonstruksjon:

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I 2019 ble det montert ny trekledning mot sør, samt at det ble montert ny trekledning på deler av vegg mot nord. Ellers er trekledning, veggkonstruksjoner o.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledning fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe luftbobler i maling og avskalling av maling. Det er også stedvis observert noe fukt- og råteskadet treverk. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vask og maling av fasader, og fuktskadet treverk må påregnes skiftet. I forbindelse med utskiftninger anbefales det å etablere bedre lufting i nedre kant at kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På loft er det også noe fuktmerker i undertak rundt pipe og rundt luftehatt. Fuktmerker i undertak sees i sammenheng med noe utett taktekking. På loft er det også stedvis observert sammenklemte luftespalter over isolasjon, og dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. Luke til loft er noe utett med hensyn til varmetap og luftlekkasjer. Det er også observert tegn til at det er noe mus på loft.

Konsekvens/tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer:

I 1. etg. og 2. etg. har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1990 tallet. I

kjeller er det koblede vinduer i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis fukt- og kondensmerker i karmer og avskalling av maling. Det er også stedvis observert noe fukt- og råteskadet treverk på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør flere vinduer påregnes skiftet.

Dører:

Ytterdører i tre. Terrassedør er fra 1974. Ellers er ytterdører fra byggeår.

Vurdering av avvik.

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av elde og slitasje, og på terrassedør er det også observert tegn til noe fuktskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør flere ytterdører påregnes skiftet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i tre, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse bærer preg av elde og slitasje, og rekkverket er for lavt iht. krav som var gjeldende da boligen ble bygget. Det er også tegn til noe skjevheter og setninger i konstruksjonene.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer/utskiftinger, og rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper:

Inngangstrapp i betong, med rekkverk i malt jern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Inngangstrapp bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe sprekker og løs murpuss.

Det er behov for noe vedlikehold. Ellers er det ikke krav om å endre høyde og åpning på rekkverk opp til dagens krav.

INNENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av teppe, belegg, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det er opplyst

at det ble foretatt noen oppgraderinger på 1970 og 1980 tallet. Det ble lagt ny parkett i kjøkken og spisestue i ca 2020. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og overflater er misfarget og slitt. Det er knirk i gulv, og i 2. etg. er det noe skader og løs maling i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, utskiftninger og oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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 utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted:

Pipe i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i 1. etg. og i 2. etg. Det er opplyst at det ble montert ny vedovn i 1. etg. i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. Det er fukt- og tjæregjennomslag under feieluke på loft.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle andre forskriftsmangler.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjeller er det gulv av malt betong, samt at det er lagt teppe på de ene rommet. Det er trepanel og malte murflater på vegger.

Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er indikert fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det er avskalling av maling og saltutslag på vegger. Det er også målt for høye fuktverdier på trepanel på vegger i kjeller. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen dører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM:

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er indikert fukt i gulv og nederst på vegger, samt at det er noe saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade

KJØKKEN:

1. ETASJE > KJØKKEN

Årstall: 1980

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning på 1980 tallet. I 2022 ble deler av innredningen skiftet på nytt, som følge av en vannlekkasje fra avløpsrør under servant. Arbeid utført i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i 2022 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken bærer preg av elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Årstall: 1980 Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > KJØKKEN:

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator bør påregnes skiftet i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM:

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller, fra 1970 tallet. Det er malt betonggulv og trepanel på vegger. Det er isoporplater i tak. Kjøleaggregat er plassert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerom bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe svertesopp på overflater.

Synlig og eksponerte isoporplater i tak er en risikokonstruksjon med hensyn til brann.

Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

2. ETASJE > TOALETTROM:

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg., fra 1980 tallet. Innredet med kverntoalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er tapet og trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom bærer preg av elde og slitasje. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av toalettrom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Det er opplyst at det er kverntoalett som følge av liten dimensjon på avløpsrør. Liten dimensjon på avløpsrør øker faren for at rør kan gå tett. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er behov for vedlikehold/oppgradering av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmesentral:

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at det er utført service på varmepumpen, men det er en stund siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Begrenset effekt på drenering sees i sammenheng med fukt- og saltutslag på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe riss på grunnmur, samt at det er noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak.

- Tiltak: Vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført.

Terrengforhold:

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til kommuneplan/NVE kartet, ligger deler av tomten mot sør, i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

Innvendige trapper:

Det er innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige trapper bærer preg av elde og slitasje, og det mangler håndløper på vegger, samt at det mangler rekkverk på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM:

KJELLER > VASKEROM

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskekum, varmtvannsbereder og provisorisk opplegg for vaskemaskin. Det er sluk støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er malt betonggulv. Det er tapet, trepanel og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Sluk i støpejern er rustskadet, og sluk vurderes til å være et svakt punkt. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD:

Bad i 1. etg., sist pusset opp på 1970 tallet. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i soil. Det er ventil i vegg og naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes lite fall til sluk. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da den normale levetiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

1. ETASJE > BAD:

Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er ikke benyttet silikon e.l. på skjøter på veggplater, og det er ikke montert aluminiumsskinne i bunn av veggplater. Dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Elektrisk anlegg:

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

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

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i trappegang i 2. etg. Det er fremvist noe dokumentasjon på at det er foretatt noe utskiftninger i 2009, 2018 og i 2019. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk.

Kunde har ikke bodd på eiendommen på mange år, og spørsmål til eier er ikke besvart som følge av eiers helse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1960

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er fremvist noen samsvarserklæring på arbeid utført i 2009, 2018 og i 2019, men det er ukjent om alle samsvarserklæring eksisterer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. 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?

Ja

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. 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 EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, og det opplyses at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk. I sikringsskap er det observert ufagmessige løsninger, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet. Som følge av avvik og alder må hele det elektriske anlegget kontrolleres, og utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TOMTEFORHOLD

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kunde opplyser at det i 2025 er lagt nye vann- og avløpsrør inn til eiendommen, og det vil i løpet av kort tid bli krav om at eiendommen tilknyttes det nye vann- og avløpssystemet. Når dette kravet kommer er ukjent, da kommunene ikke er ferdig med pågående arbeid i nærområdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når eiendommen skal tilknyttes det nye systemet, bør også alt at eldre vann- og avløpsrør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Septiktank:

Septiktanken er av betong. Septiktanken er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Det er opplyst at eiendommen skal være tilknyttet offentlig nett, men septiktanken som er nedgravd på eiendommen har likevel ved enkelte tilfeller hatt behov for tømning. Dette kan være tegn på at avløpsrør i tanken ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når eiendommen tilknyttes det nye vann- og avløpssystemet, må septiktank påregnes

sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.05.2025 av Snarveien 2D teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen har vært bebodd av mine foreldre siden 1972. Jeg flyttet ut derfra i 1982 og har således noe begrenset kunnskap om boligen. Allikevel er jeg den som antagelig best kan redegjøre for boligens tilstand. For å kunne gi mest mulig detaljert informasjon er det krysset av for "Kjenner til boligen". Det kan være forhold jeg ikke har kjennskap til. I pkt om jeg har bodd i boligen må dette leses som at boligen har vært bebodd av mine foreldre I pkt ang nedgravet oljetank er det krysset "nei". Tanken er der fysisk, men denne er sanert profesjonelt.

Innhold

Boligen er fordelt over 2 etasjer og kjeller:

Kjelleren: trappegang, kjølerom, to boder, bod/tidligere toalettrom og vaskerom – ideelt for oppbevaring og vask.

1. etasje: Gang, bad, kjøkken med spiseplass, stue og trappeadkomst til kjelleren.

Stuen har god flyt og naturlig lys.

2. etasje: 3 soverom, toalettrom og trapperom. Det største soverommet har rikelig med skaplass.

Tilgang til loft via luke i gangen. Frittstående garasje på ca. 26 m² gir ekstra plass til bil og oppbevaring.

Standard

Oppussingsklar bolig over tre etasjer – med potensial i hver krok!

Velkommen til en bolig med tre etasjer og store muligheter! Allerede i inngangspartiet møtes du av en romslig gang med integrert garderobeskap og trapp som leder deg videre i huset. Her har du muligheten til å skape en lun og innbydende entré – det perfekte førsteinntrykket.

I hovedetasjen finner du et bad med dusjkabinett, servant og toalett – en nostalgisk reise tilbake i tid, men med stort potensial for modernisering. I andre etasje er det et eget toalettrom, praktisk plassert sammen med tre lyse og romslige soverom – ideelt for barnefamilier eller for deg som ønsker hjemmekontor, hobbyrom eller gjesterom.

Stue og kjøkken er i en delvis åpen løsning – en flott base for deg som ønsker å tenke nytt. Her kan du åpne opp ytterligere, modernisere overflatene og skape et sosialt allrom som matcher dagens livsstil. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig

lys, og gir rommene en luftig og behagelig atmosfære.

Fra stuen har du utgang til en liten, skjermet terrasse – et perfekt sted for morgenkaffen eller sene sommerkveler i solen.

Kjelleren gir deg enda mer å jobbe med: vaskerom, verksted og rikelig med lagringsplass – eller kanskje muligheten til å skape en egen hobbyavdeling, hjemmegym eller ungdomsrom?

Dette er en bolig full av potensial, hvor du med kreativitet og oppussingsvilje kan forvandle den til akkurat det hjemmet du drømmer om.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Selger opplyser:

Overgang fra luftstrekk til kabel i bakken (el-inntaket).

Siden det er åpne grøfter valgte Lede å fjerne luftstrekk. Det er ikke utført enda, men det vil bli gjort i forbindelse med slutføringen av prosjektet.

Her fikk vi også endret litt på kabelføringen slik at denne ble lagt i omtrent samme grøft som VA. Igjen slik at ikke tomteareal ble båndlagt. Inntaket følger nå samme trase som vann og avløp inn.

Når el skal kobles, vil det legges ny kabel på veggen og langs møne frem til dagens inntak på loftet. Siden vi skal selge fant jeg det ikke nødvendig å oppgradere inntaket

til moderne kasse/inntak på vegg nede. Dette BØR en kjøper merke seg og endre på nå for å spare kostnader. Det er ikke problematisk å endre siden, men selvfølgelig billigere å ta det nå, siden elanlegget inne allikevel bør renoveres (se takst).

Kostnaden med å fjerne luftstrekk, graving (den er ferdig) og legge opp med nytt skap nede og ny kabel opp til dagens inntak dekkes i sin helhet av Lede, men dette skal utføres i forbindelse med ferdigstilling av graveprosjektet.

Når det gjelder tilbakeføring etter pågående gravearbeider og midlertidig anleggsvei, skal hele hekken mot øst reetableres og det skal settes opp flettverksgjerde langs østsiden av tomten på samme sted som den sto før arbeidene ble påbegynt. I sydøstre hjørnet skal det reetableres bed med 3 rododendro, pioner og andre planter. Tregjerdet skal bygges opp slik det var og males. Gårdsplassen skal ha ny shingel og jevnes. Steingjerde og beplantning på tomtens nordvestre del skal reetableres og fikses. Arbeidene skal fullføres med ferdigstilling av kommunens graveprosjekt ila første halvåret 2025.

Alle arbeidene blir utført og dekt av Tønsberg kommune.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via elektrisitet og vefyring.v (Peisovn i stua er av nyere dato og på hovedsoverommet er det en av eldre dato).

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot. prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 19 591

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 062 481

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 249 924

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 91 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 84, bruksnummer 205 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/84/91:

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:279

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

TIL ET AREAL AV D.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISP.RETT TIL
ET AREAL AV D.E.

03.10.1972 - Dokumentnr: 505122 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 861182 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:84 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 370962 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:84 Bnr:205

09.10.1958 - Dokumentnr: 502484 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133405 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:84 Bnr:91

01.01.2024 - Dokumentnr: 368509 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:84 Bnr:91

11.05.1968 - Dokumentnr: 501973 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:279
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
TIL ET AREAL AV D.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISP.RETT TIL
ET AREAL AV D.E.

3905/84/205:

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:279
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

TIL ET AREAL AV D.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISP.RETT TIL
ET AREAL AV D.E.

03.10.1972 - Dokumentnr: 505122 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 861182 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:84 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 370962 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:84 Bnr:205

09.10.1958 - Dokumentnr: 502484 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133405 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:84 Bnr:91

01.01.2024 - Dokumentnr: 368509 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:84 Bnr:91

11.05.1968 - Dokumentnr: 501973 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:84 Bnr:279

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
TIL ET AREAL AV D.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1973 - Dokumentnr: 505591 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISP.RETT TIL
ET AREAL AV D.E.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.januar 1961 vedr. 1. mannsbolig i

tre.

Godkjent byggemelding på garasje 18.april 1968

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1961.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Selger opplyser at:

Ny kommunal avløpsledning.

Den gamle ledningen går over den store plenen. I forbindelse med de kommunale gravearbeidene fikk vi endret litt på traseene slik at vann og avløp nå gå langs østre grense på tomten godt utenfor byggegrensen på 4 meter. Dette gjør at hele tomten nå er "byggbar grunn". Eksisterende avløpsledning ligger selvfølgelig fortsatt i bakken, men denne er (og vil forbli) "tørr".

Siden kommunen og Nordconsult fikk lov å benytte østre del av tomten til anleggsvei fikk jeg forhandlet inn at de gravde vann og avløp inn til gårdsplassen. Det forenkler ganske mye når neste eier en gang skal koble seg på. Spesielt fordi det er fjell og den grøften måtte sprenges (DET visste jeg ikke på forhånd - det ble en bonus for meg og ekstraavgift for kommunen)

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn Eikveien 87(21/5-2024) og grønnkorridor mellom gullivers vei og solfengveien (14/0-1998) Reguleringsformål er boliger.

Det er ikke igangsatt noe planleggingsarbeid eller eksiterer noe planforsalg som per nå berører eiendommen i følge Tønsberg kommune.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er acsatt til:

Andre sikringssoner (Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035) (3.4.2024) 1360.66m²

Boligbebyggelse - Nåværende (Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035) (3.4.2024) 1352.34m²

Ras- og skredfare (Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035) (3.4.2024) 1360.66m²

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 100 (Omkostninger totalt)
141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 093 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

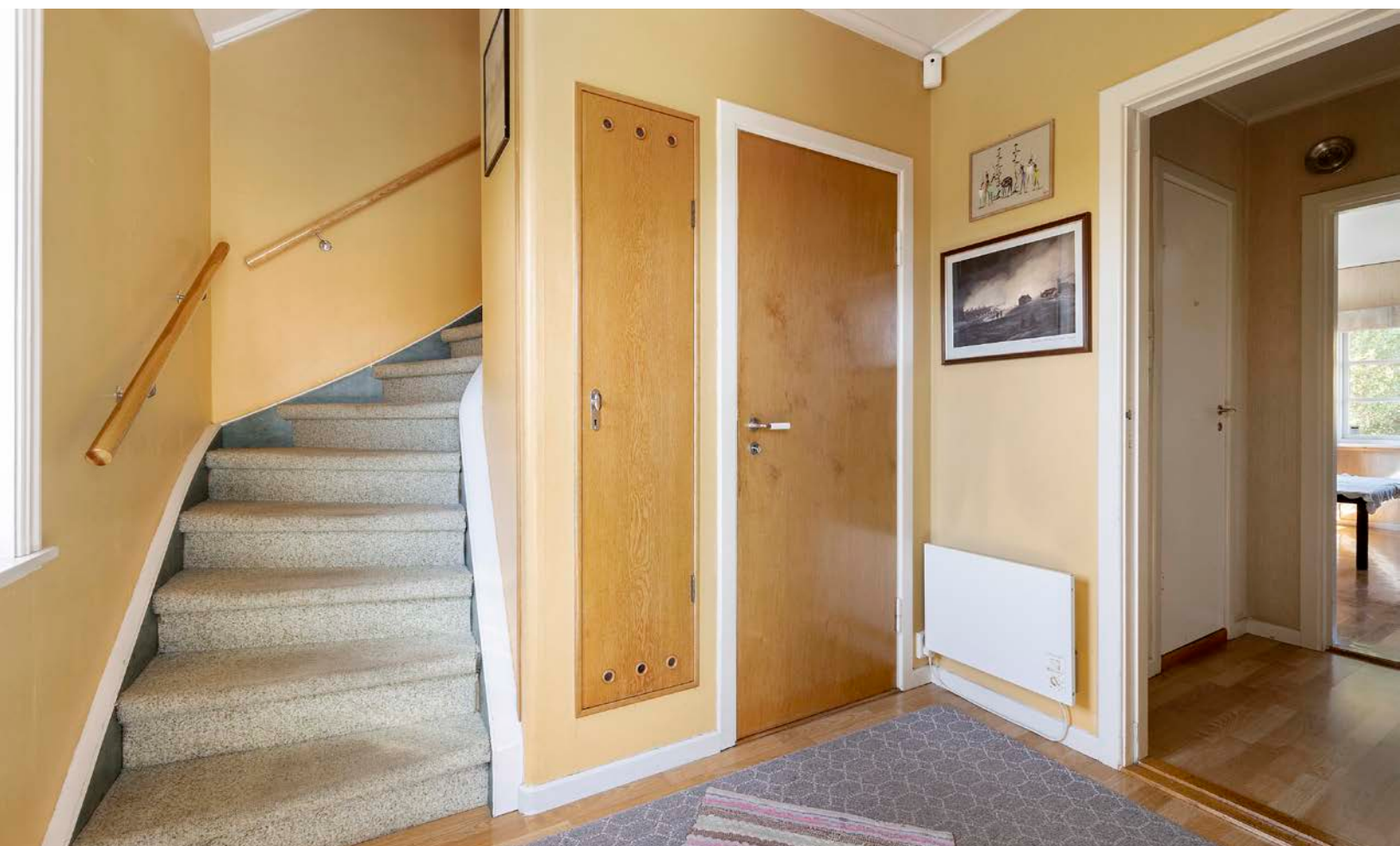
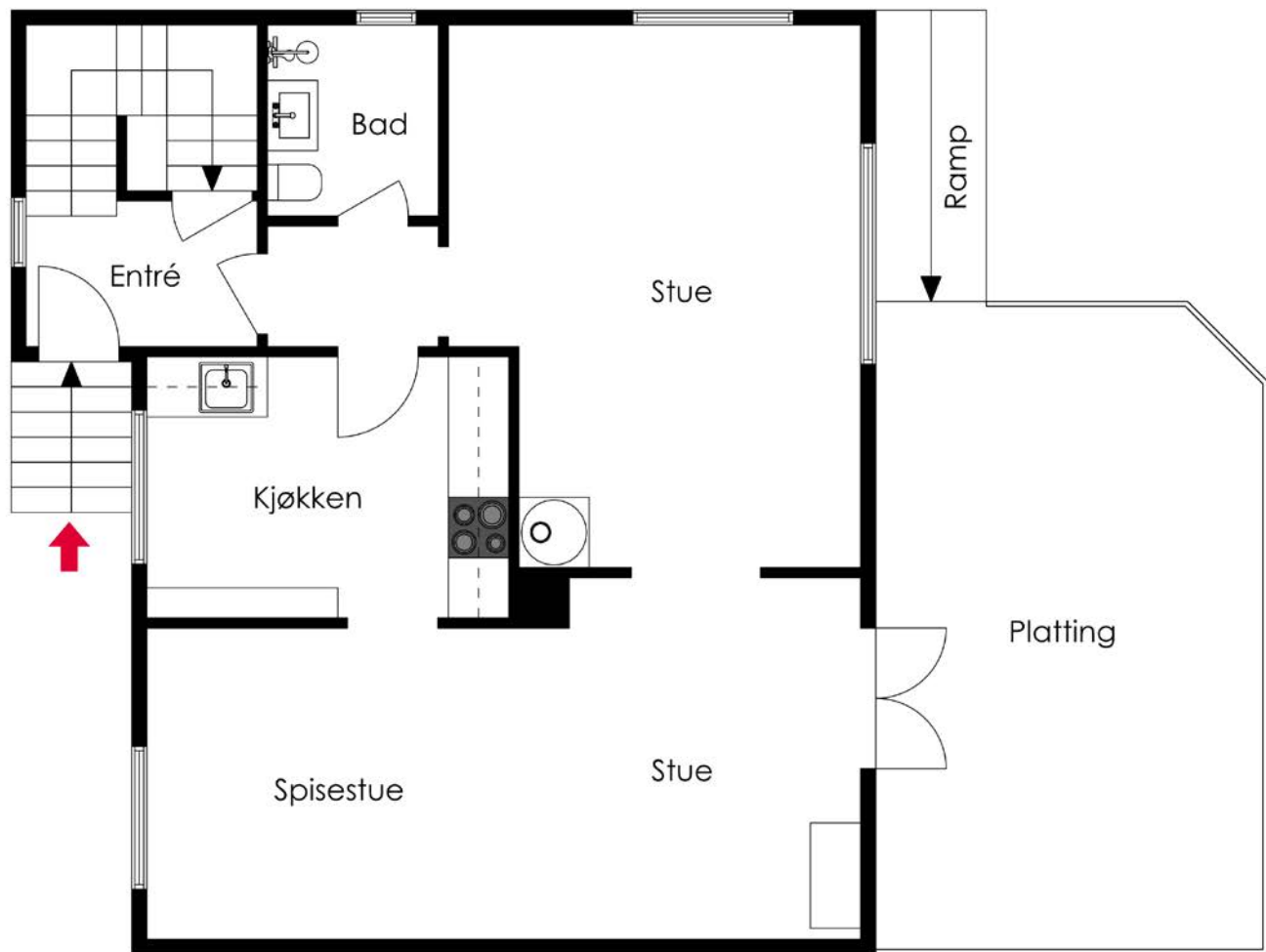
19.05.2025











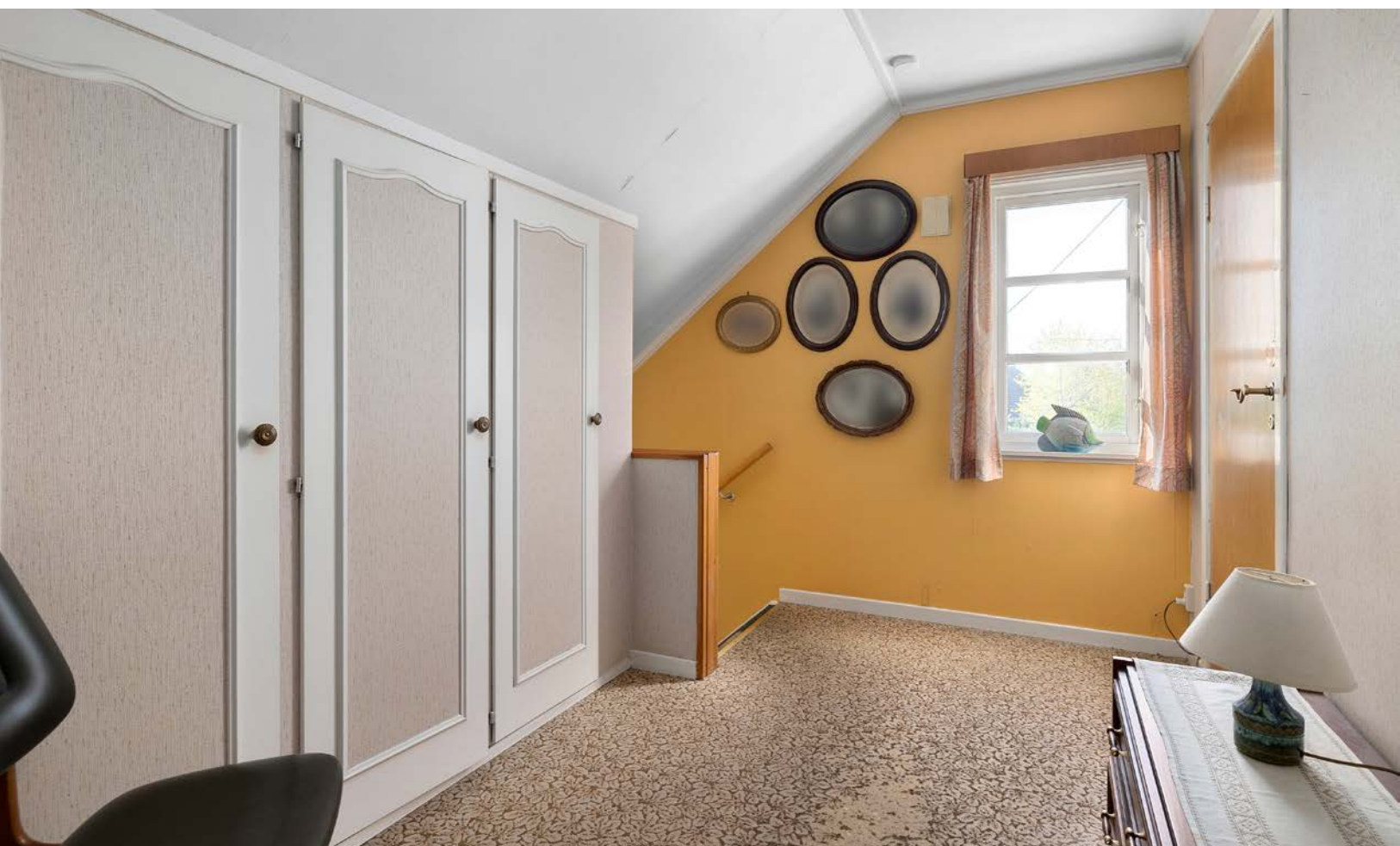
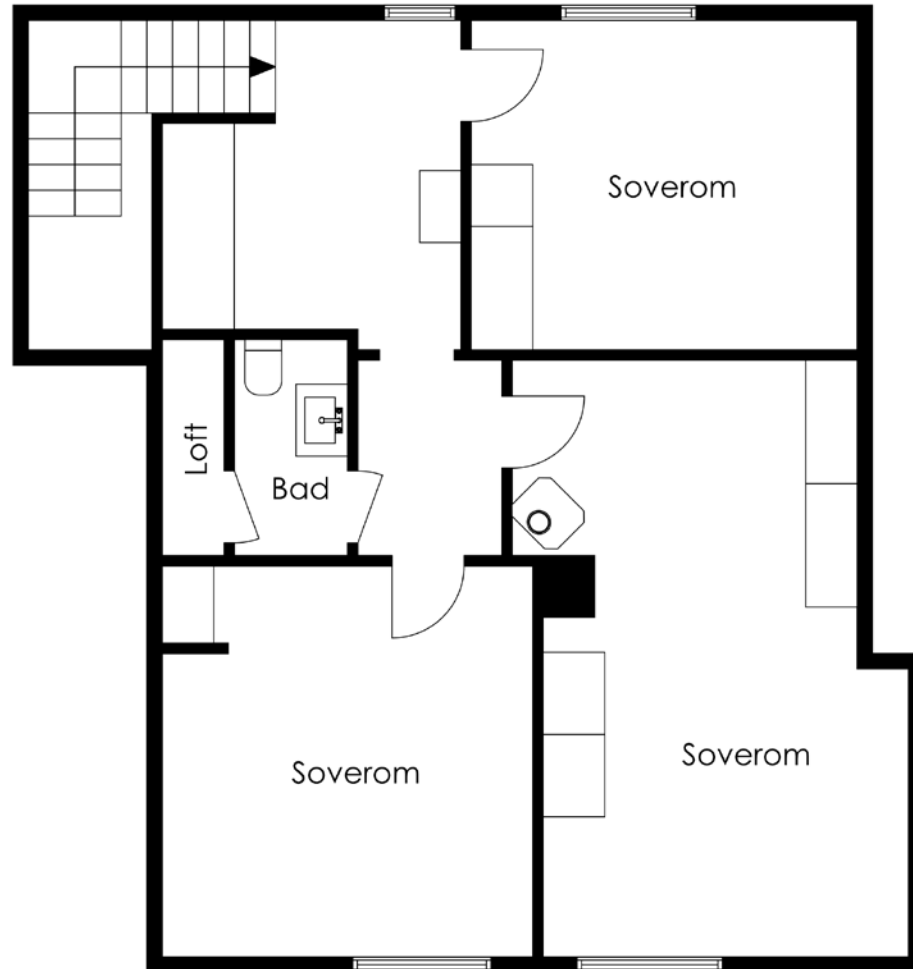






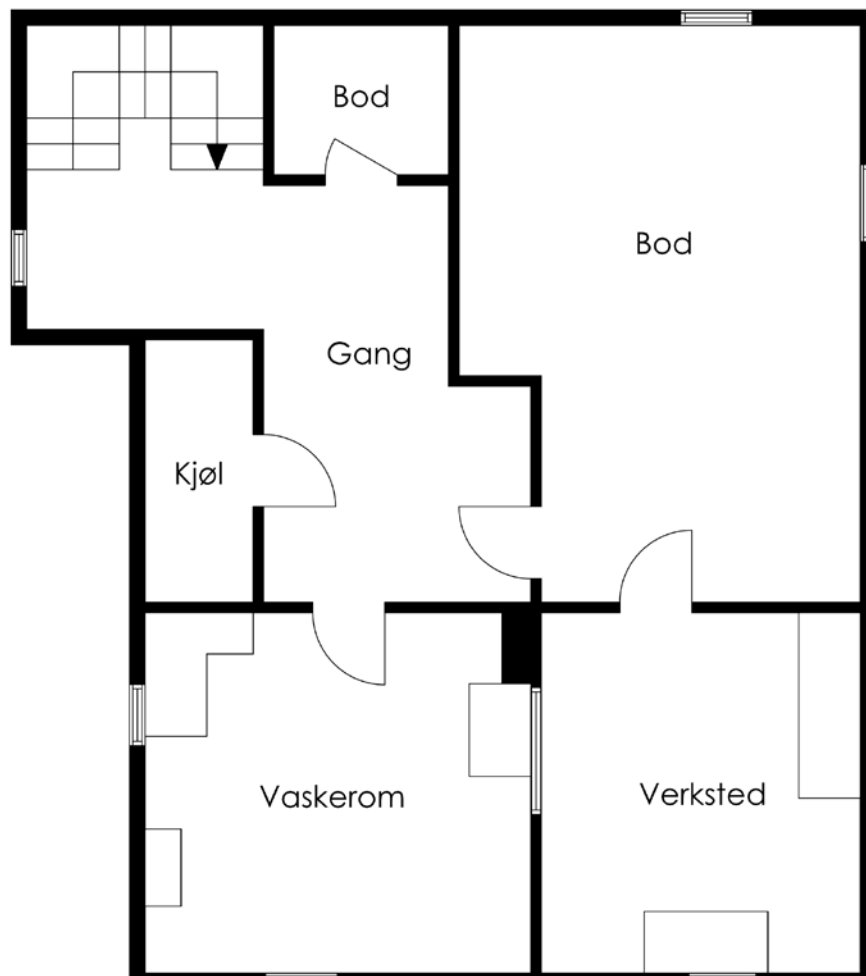






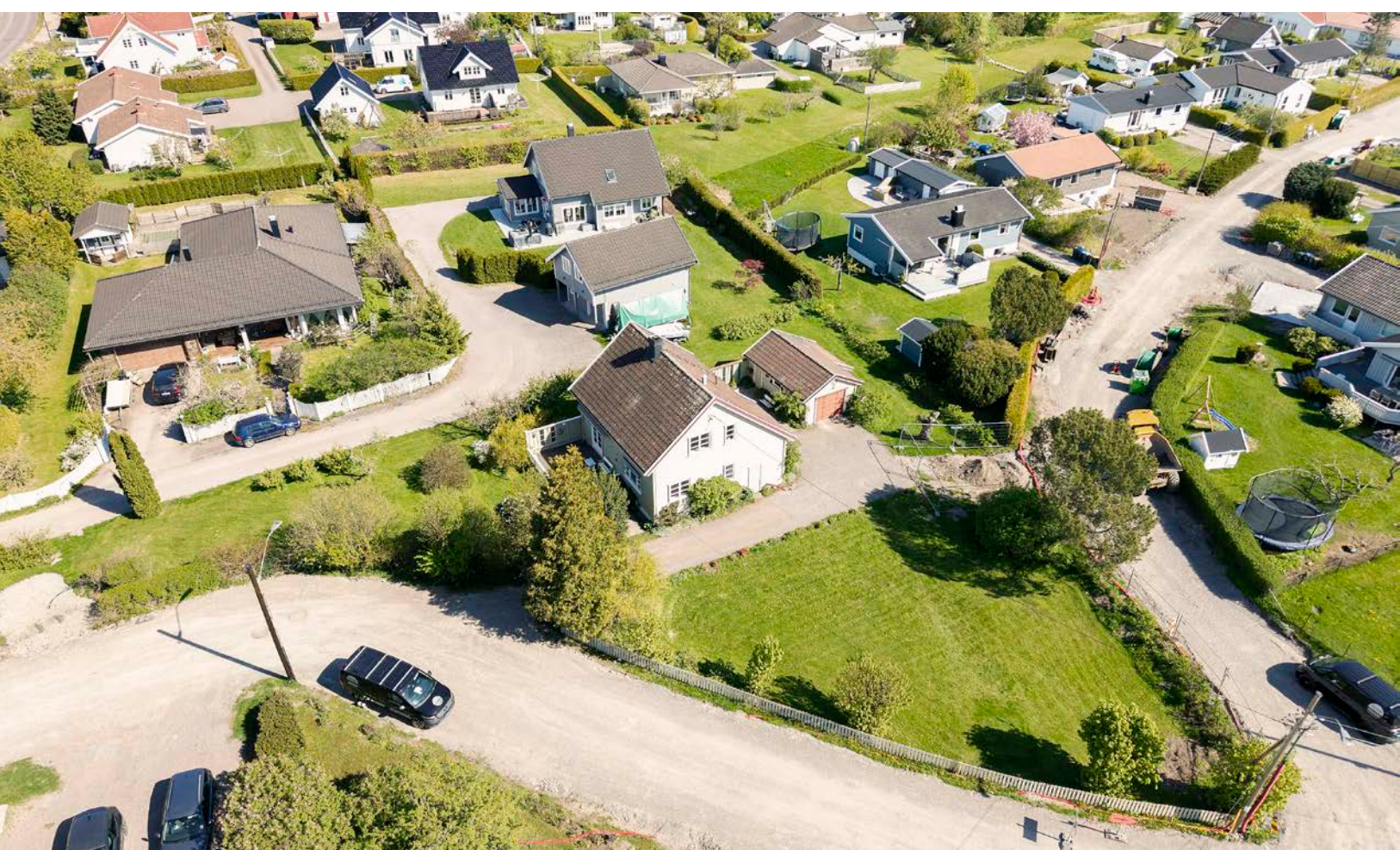












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Snarveien 2 D, 3122 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 84, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 01.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 12224-1533

Referansenummer: AI5260

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1960, oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Garasje fra 1968, er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og det er behov for utskiftninger og oppgraderinger av de fleste bygningsdeler. I 2019 ble det skiftet kledning mot nord og sør, og på 1990 tallet ble de fleste vinduer i 1. etg. og 2. etg. skiftet. Ellers gjøres det oppmerksom på at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår og av eldre dato, med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I 2019 ble det montert ny trekledning mot sør, samt at det ble montert ny trekledning på deler av vegg mot nord. Ellers er trekledning, veggkonstruksjoner o.l., fra byggeår. Det er taktekkning med betongstein, med takrenner og beslag i malt sink og noe plastbelagt stål. Taktekkning er fra byggeår, men det er opplyst at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2008. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i himling i gang. I 1. etg. og 2. etg. har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1990 tallet. I kjeller er det koblete vinduer i trekarmer, fra byggeår. Det er ytterdører i tre. Terrassedør er fra 1974. Ellers er ytterdører fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tepper, belegg, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det er opplyst at det ble foretatt noen oppgraderinger på 1970 og 1980 tallet. I 2020 ble det lagt nytt parkettgulv i kjøkken og spisestue.

Ellers er overflater av eldre dato/byggeår. Innvendig har boligen dører i tre. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i 1. etg. og i 2. etg. Det er opplyst at det ble montert ny vedovn i 1. etg. i ca. 2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskemaskin, varmtvannsbereider og provisorisk opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er malt betonggulv. Det er tapet, trepanel og malte murflater på vegger.

Bad i 1. etg., sist pusset opp på 1970 tallet. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i soil. Det er ventil i vegg og naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning på 1980 tallet. I 2022 ble deler av innredningen skiftet på nytt, som følge av en vannlekkasje fra avløpsrør under servant. Arbeid utført i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i 2022 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum i kjeller, fra 1970 tallet. Det er malt betonggulv og trepanel på vegger. Det er isoporplater i tak. Kjøleaggregat er plassert på vegg.

Toalettrom i 2. etg., fra 1980 tallet. Innredet med kverntoalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er tapet og trepanel på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at det er utført service på varmepumpen, men det er en stund siden.

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i trappegang i 2. etg. Det er fremvist noe dokumentasjon på at det er foretatt noe utskiftninger i 2009, 2018 og i 2019. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår, antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Septiktanken er fra 1960.

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, og det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Parafinanlegget i boligen er fjernet, og det er fremvist dokumentasjon på at oljetanken ble tømt og sanert av fagfolk i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

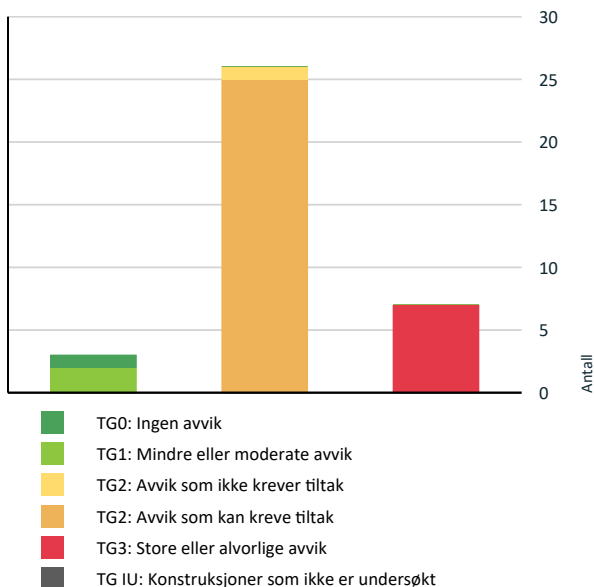
Det foreligger ikke tegninger, og det er derfor ukjent for takstmann om boligen er bygget slikt den opprinnelig var godkjent. Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

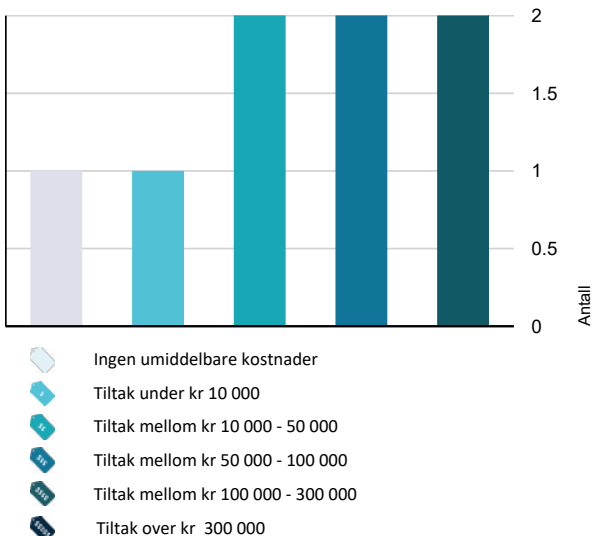
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er kun delvis utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1970	Ombygging	Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Det er opplyst at takstein ble vasket og impregneret på nytt i 2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og takstein er mosegrodd, misfarget og slitt. På loft er det også noe fuktmerker i undertak rundt pipe og rundt luftehatt. Fuktmerker i undertak sees i sammenheng med noe utett taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i malt sink og noe plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i hovedsak fra byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, samt at det er avskalling av maling og tegn til noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av takrenner og beslag nærmer seg

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I 2019 ble det montert ny trekledning mot sør, samt at det ble montert ny trekledning på deler av vegg mot nord. Ellers er trekledning, veggkonstruksjoner o.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledning fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis observert noe fukt- og råteskadet treverk. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vask og maling av fasader, og fuktskadet treverk må påregnes skiftet. I forbindelse med utskiftninger anbefales det å etablere bedre lufting i nedre kant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På loft er det også noe fuktmerker i undertak rundt pipe og rundt luftehatt. Fuktmerker i undertak sees i sammenheng med noe utett taktekking. På loft er det også stedvis observert sammenklemt luftespalter over isolasjon, og dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. Luke til loft er noe utett med hensyn til varmetap og luftlekkasjer. Det er også observert tegn til at det er noe mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer

I 1. etg. og 2. etg. har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1990 tallet. I kjeller er det koblede vinduer i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis fukt- og kondensmerker i karmer og avskalling av maling. Det er også stedvis observert noe fukt- og råteskadet treverk på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør flere vinduer påregnes skiftet.

Dører

Ytterdører i tre. Terrassedør er fra 1974. Ellers er ytterdører fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av elde og slitasje, og på terrassedør er det også observert tegn til noe fuktsskadede treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør flere ytterdører påregnes skiftet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse bærer preg av elde og slitasje, og rekkverket er for lavt iht. krav som var gjeldende da boligen ble bygget. Det er også tegn til noe skjevheter og setninger i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer/utskiftninger, og rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomsetningstidspunktet.

TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong, med rekkverk i malt jern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Inngangstrapp bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe sprekker og løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold. Ellers er det ikke krav om å endre høyde og åpning på rekkverk opp til dagens krav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av tepper, belegg, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det er opplyst at det ble foretatt noen oppgraderinger på 1970 og 1980 tallet. I 2020 ble det lagt nytt parkettgulv i kjøkken og spisestue. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og overflater er misfarget og slitt. Det er knirk i gulv, og i 2. etg. er det noe skader og løs maling i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, utskiftninger og oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i 1. etg. og i 2. etg. Det er opplyst at det ble montert ny vedovn i 1. etg. i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. Det er fukt- og tjæregjennomslag under feieluke på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle andre forskriftsmangler.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Deler av kjeller har innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjeller er det gulv av malt betong, samt at det er lagt teppe på de ene rommet. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i kjellerbod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er indikert fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det er avskalling av maling og saltutslag på vegger. Det er også målt for høye fuktverdier på trepanel på vegger i kjeller. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

! TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige trapper bærer preg av elde og slitasje, og det mangler håndløper på vegger, samt at det mangler rekkverk på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskeum, varmtvannsbereder og provisorisk opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er malt betonggulv. Det er tapet, trepanel og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Sluk i støpejern er rustskadet, og sluk vurderes til å være et svakt punkt. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er indikert fukt i gulv og nederst på vegger, samt at det er noe saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 1. etg., sist pusset opp på 1970 tallet. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i soil. Det er ventil i vegg og naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes lite fall til sluk. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da den normale levetiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er ikke benyttet silikon e.l. på skjøter på veggplater, og det er ikke montert aluminiumsskinne i bunn av veggplater. Dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning på 1980 tallet. I 2022 ble deler av innredningen skiftet på nytt, som følge av en vannlekkasje fra avløpsrør under servant. Arbeid utført i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i 2022 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringselskap.

Årstall: 1980 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken bærer preg av elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 1980 tallet.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator bør påregnes skiftet i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller, fra 1970 tallet. Det er malt betonggulv og trepanel på vegger. Det er isoporplater i tak. Kjøleaggregat er plassert på vegg.

Årstall: 1970 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerom bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe svertesopp på overflater. Synlig og eksponerte isoporplater i tak er en risikokonstruksjon med hensyn til brann. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg., fra 1980 tallet. Innredet med kverntoalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er tapet og trepanel på vegger.

Årstall: 1980 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom bærer preg av elde og slitasje. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av toalettrom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Det er opplyst at det er kverntoalett som følge av liten dimensjon på avløpsrør. Liten dimensjon på avløpsrør øker faren for at rør kan gå tett. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er behov for vedlikehold/oppgradering av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at det er utført service på varmepumpen, men det er en stund siden.

Årstall: 2015 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i trappegang i 2. etg. Det er fremvist noe dokumentasjon på at det er foretatt noe utskiftninger i 2009, 2018 og i 2019. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL-anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk.

Kunde har ikke bodd på eiendommen på mange år, og spørsmål til eier er ikke besvart som følge av eiers helse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er fremvist noen samsvarserklæring på arbeid utført i 2009, 2018 og i 2019, men det er ukjent om alle samsvarserklæring eksisterer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. 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 EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, og det opplyses at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk. I sikringsskap er det observert ufagmessige løsninger, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet. Som følge av avvik og alder må hele det elektriske anlegget kontrolleres, og utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 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 røykvarslere og brannslukker i boligen.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan anses som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Begrenset effekt på drenering sees i sammenheng med fukt- og saltutslag på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe riss på grunnmur, samt at det er noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til kommuneplan/NVE kartet, ligger deler av tomten mot sør, i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kunde opplyser at det i 2025 er lagt nye vann- og avløpsrør inn til eiendommen, og det vil i løpet av kort tid bli krav om at eiendommen tilknyttes det nye vann- og avløpssystemet. Når dette kravet kommer er ukjent, da kommunene ikke er ferdig med pågående arbeid i nærområdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når eiendommen skal tilknyttes det nye systemet, bør også alt at eldre vann- og avløpsrør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktanken er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Det er opplyst at eiendommen skal være tilknyttet offentlig nett, men septiktanken som er nedgravd på eiendommen har likevel ved enkelte tilfeller hatt behov for tømning. Dette kan være tegn på at avløpsrør i tanken ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når eiendommen tilknyttes det nye vann- og avløpssystemet, må septiktank påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Oljetank

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, og det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Parafinanlegget i boligen er fjernet, og det er fremvist dokumentasjon på at oljetanken ble tømt og sanert av fagfolk i 2017.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 1968, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med betongstein, og takrenner i plastbelagt stål. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje, og bygget er generelt grovt og ufagmessig oppført. Det er sprekker i betonggulv, og det mangler beslag i overgang takrenner og tak. Det er opplyst at det ble montert ny garasjeport tidlig på 2000 tallet, men det er også sprekker i porten. Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 bør påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

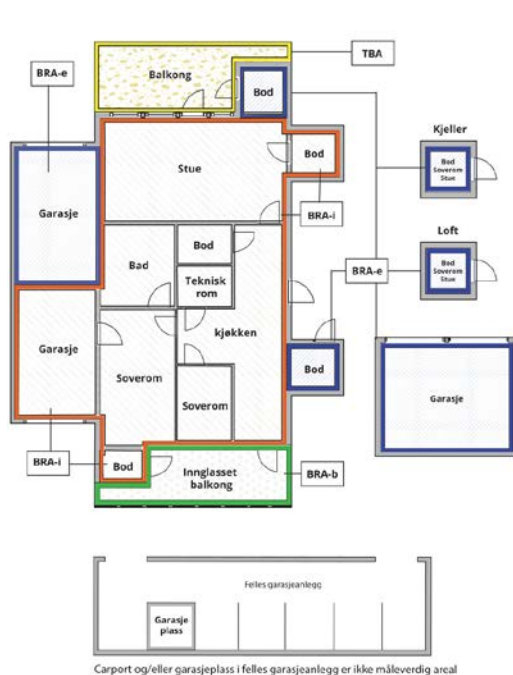
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	66			66	
1. etasje	70			70	12
2. etasje	55			55	
SUM	191				12
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, Kjølerom, 2 boder, Bod/tidligere toalettrom, Vaskerom		
1. etasje	Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom til kjeller		
2. etasje	Trapperom, Toalettrom, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, og det er derfor ukjent for takstmann om boligen er bygget slikt den opprinnelig var godkjent. Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	122	69
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Morten Asplin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	84	91		0	1362.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snarveien 2 D

Hjemmelshaver

Asplin Bjørn, Asplin Laila Ingegjerd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	10.01.1961		Gjennomgått	1	Nei
Byggemelding for garasje	18.07.1968		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI5260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250031	

Selger 1 navn
Morten Asplin

Gateadresse	
Snarveien 2D	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3122

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Bjørn og Laila Asplin

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

53

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

ukjent (for meg)

Document reference: 1312250031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MA

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nedgreavet oljetank ble sanert for en tid tilbake. Tanken ble tømt, rengjort og fylt. Alt utført av godkjent firma. Dokumentasjon finnes.

Arbeid utført av

Ukjent (av meg)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet kledning nord og sydvegg

Arbeid utført av

Oles Snekkerservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Boligen har vært bebodd av mine foreldre siden 1972. Jeg flyttet ut derfra i 1982 og har således noe begrenset kunnskap om boligen. Allikevel er jeg den som antagelig best kan redegjøre for boligens tilstand. For å kunne gi mest mulig detaljert informasjon er det krysset av for "Kjenner til boligen". Det kan være forhold jeg ikke har kjennskap til. I pkt om jeg har bodd i boligen må dette leses som at boligen har vært bebodd av mine foreldre I pkt ang nedgravet oljetank er det krysset "nei". Tanken er der fysisk, men denne er sanert profesjonelt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Asplin	550efb0f91814b0ecfc8ed7d fcdfb7991388bc04	13.05.2025 11:00:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250031

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

Nabolagsprofil

Snarveien 2D - Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	5 min 2.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	10 min 0.8 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	19 min 1.4 km

«Fint miljø for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

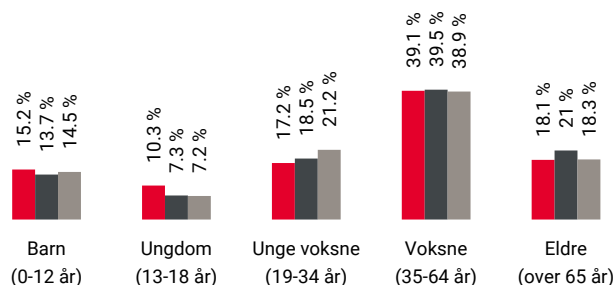
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongseik barnehage (1-5 år) 88 barn	8 min 0.6 km
Mortenåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.6 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Sildreveien Balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Eik lærerhøgskole	8 min	🚶
	Aktivitetshall	0.7 km	
🚴	Family Sports Club Tønsberg	25 min	🚶
🚴	WellnessClub Tønsberg	8 min	🚗

Boligmasse



74% enebolig
8% rekkehus
2% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Farmandstredet

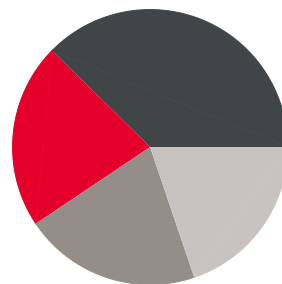
7 min 🚗



Apotek 1 Eik

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



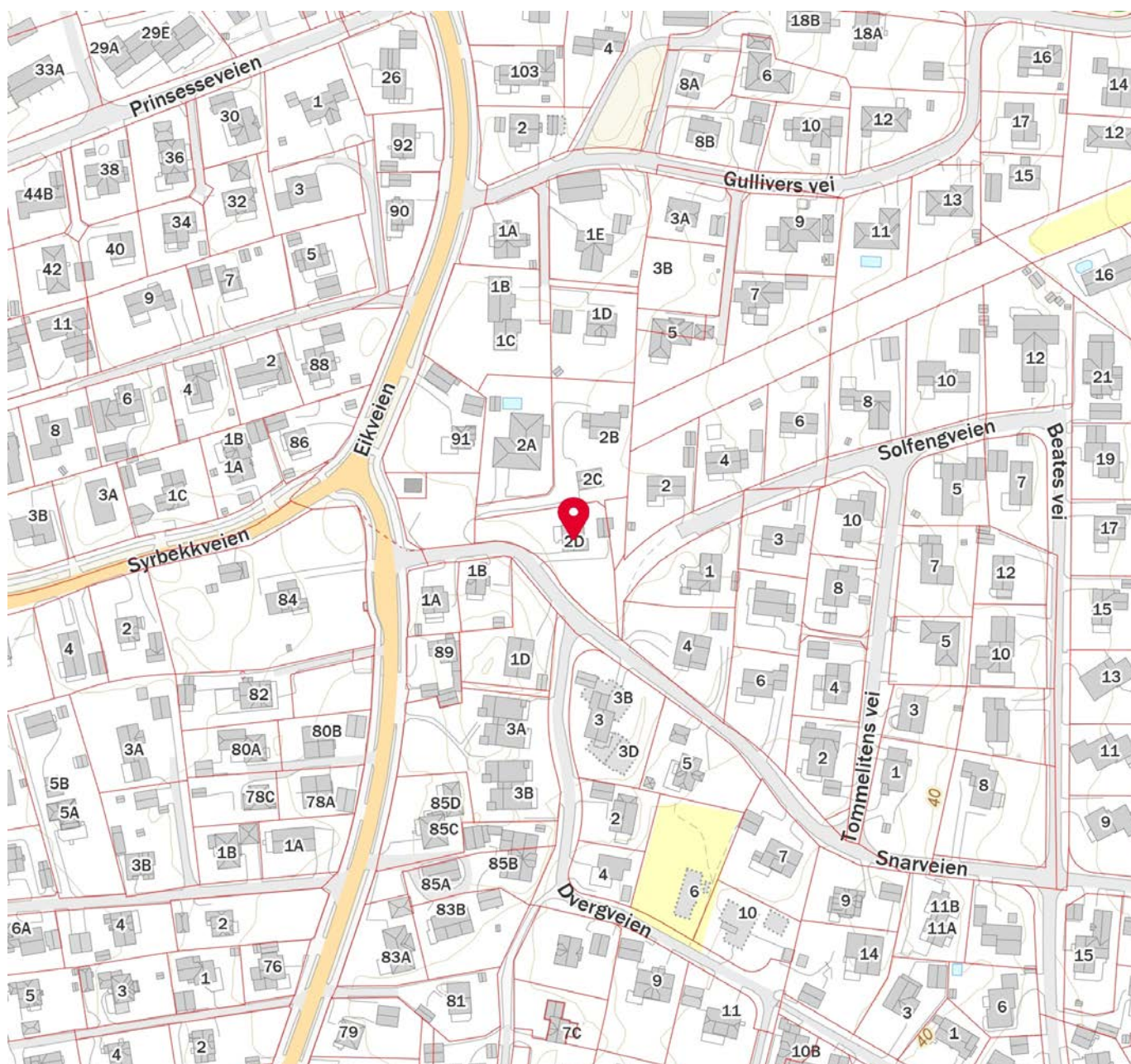
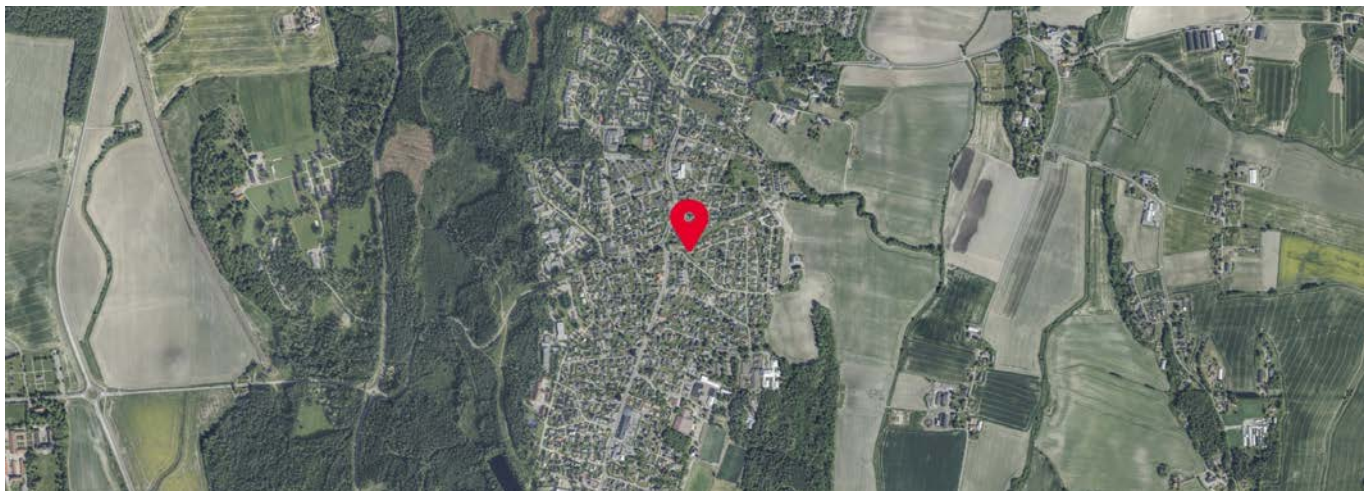
0%

44%

🔴 Løfts-Eik
🟤 Tønsberg
🟡 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Stempel kr.10,- 12/10-73 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. **5591**
12 OKT. 1973

Verdi kr. 500,-

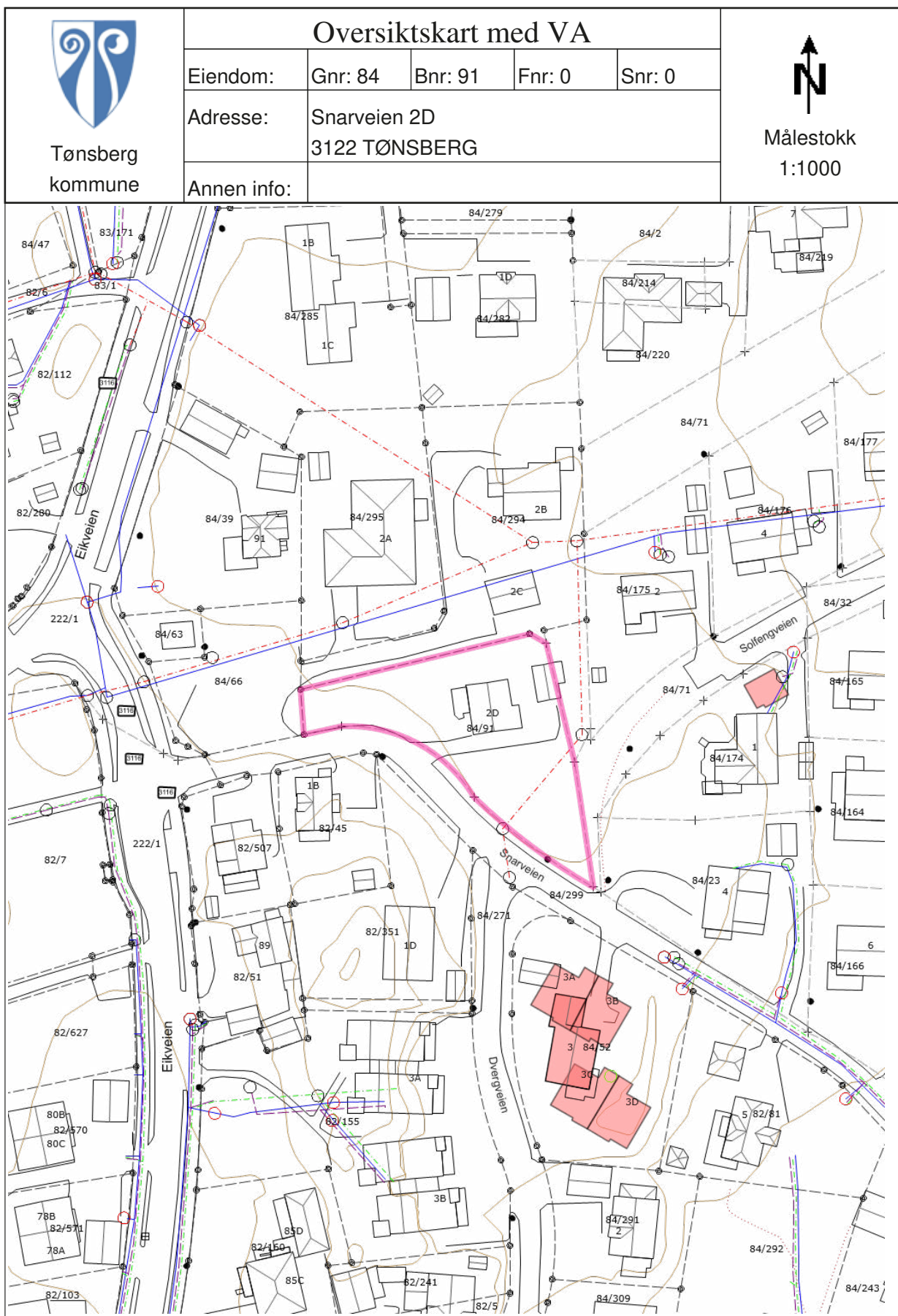
ERKLÆRING

Undertegnede Johan M. Larsen, f. 12/5- 1893 gir herved eierne av gnr. 84, bnr. 91 og 205 vederlagsfritt og for all fremtid full bruksrett til den lille trekanten som er inngjerdet og beplantet, ~~og som nå er rekvirert skylddelt~~ og som allerede brukes av nåværende eier av eiendommene, herr Leif Larsen. Rettigheten blir å tinglyse på gnr. 84, bnr. 15 som heftelse.

J. M.

Lofts- Eik, den 18/7- 1973

Johan M. Larsen (s).....



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Septiktank
	Kum - annen eier		Sluk		Avløp_felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		

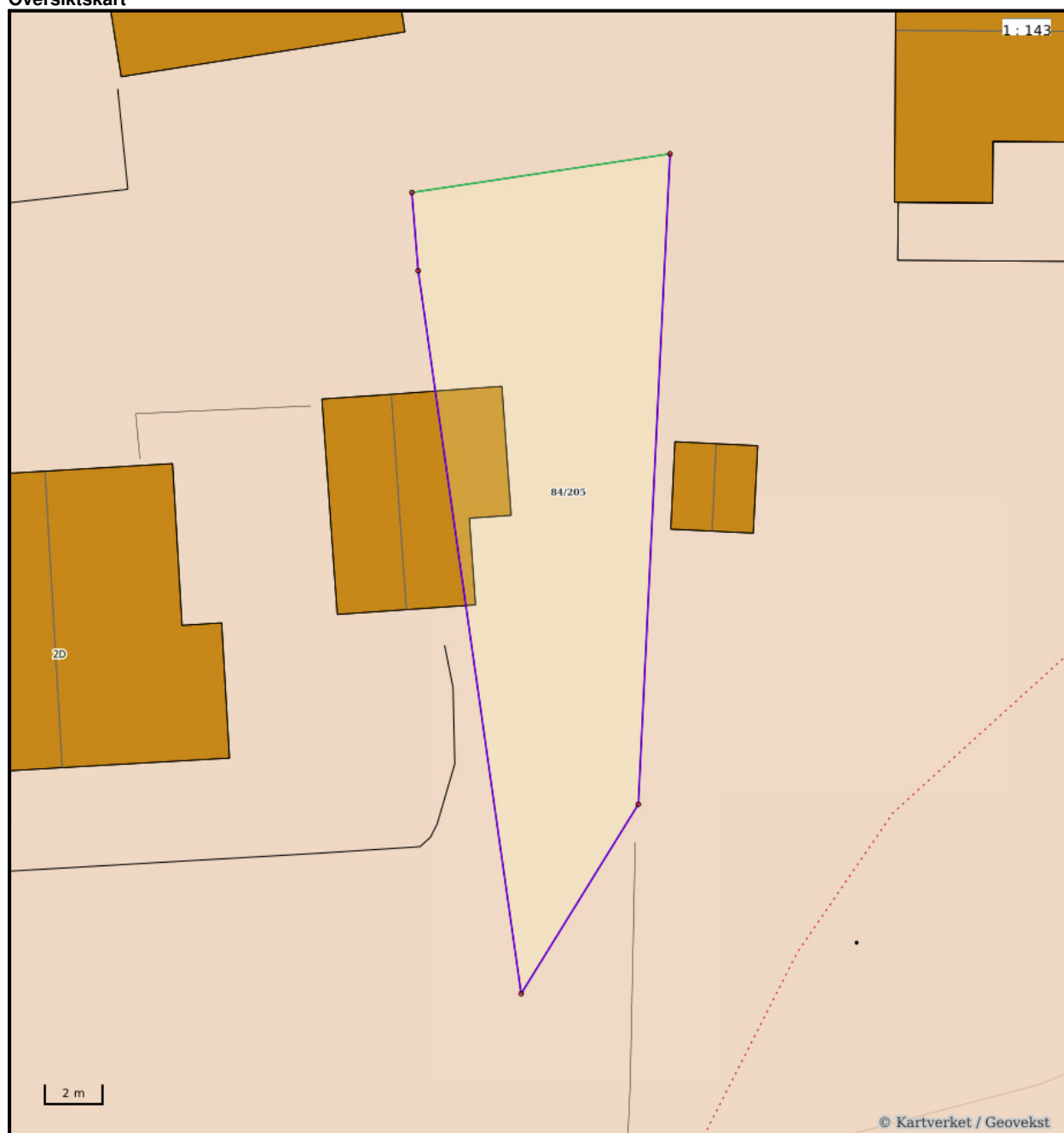
Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares
	Eiendomsgrense som skal oppeves		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiklinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert fotgjengerfelt		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg		Boligområde
	Offentlig trafikkområde		Turveg		Annet friområde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Uteoppholdsareal		Kjøreveg		Annen vegg grunn - grøntareal
	Grønnstruktur		Høydekurve		

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Tønsberg KNR 3905 GNR 84 BNR 205 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

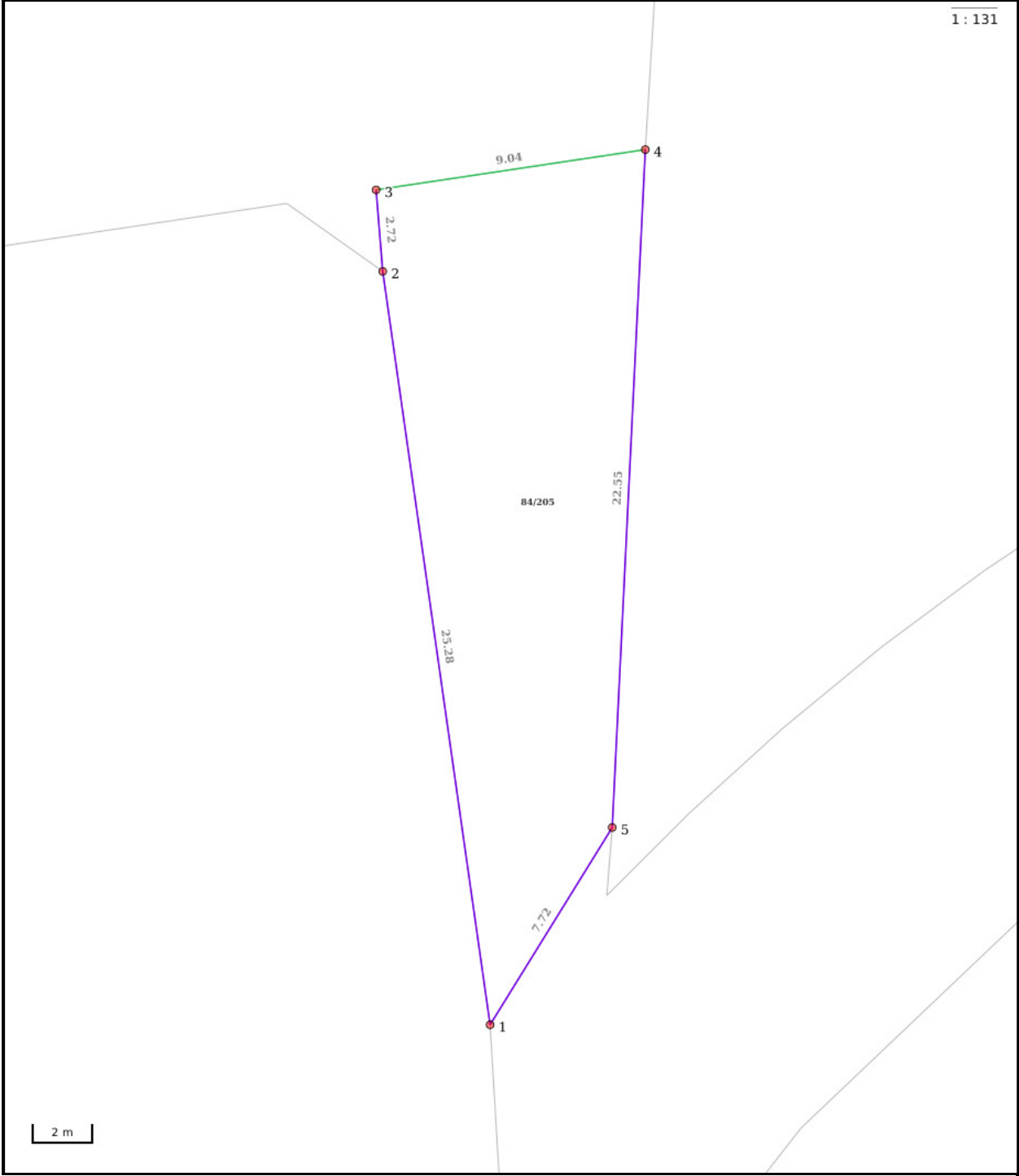
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 170,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 574 058,85	581 055,73	25,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 574 083,46	581 049,93	2,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 574 086,14	581 049,47	9,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 574 088,28	581 058,25	22,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 574 065,75	581 059,19	7,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRØNNKORRIDOR / BOLIGER MELLOM GULLIVERSVEI OG SOLFENGVEIEN

PLANID 0704 32004

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

- Byggeområde
- Spesialområde midlertidig masselagring
- Landbruksområde
- Friområde

§ 2 BYGGEOMRÅDE

Tomtene (eksisterende og nye), kan bebygges med eneboliger. Maks gesimshøyde kan være inntil 7,0 meter. Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % inkludert garasje. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. Hus og garasje skal bygges innenfor viste byggegrenser på reguleringsplankartet. Garasjer kan etter søknad vurderes plassert utenfor inntegnede byggegrenser, inntil 1 m fra nabogrense.

§ 3 LANDBRUK/FRIOMRÅDE

Området skal nyttes til jordbruk så lenge som mulig. Ved opphør av jordbruksdrift går området tilbake til å bli friområde, med dette forstås en grønnkorridor som kan beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 4 FRIOMRÅDE

- F1 Fra Snarveien reguleres en kombinert adkomst/tursti. Adkomstveien opparbeides av utbygger og vedlikeholdes av huseiere tilknyttet adkomstveien. Adkomstveien skal være åpen for allmenn ferdsel.
- F2 Fra Gullivers vei reguleres eksisterende ei til en kombinert adkomstvei/tursti. Adkomstveien skal være åpen for allmenn ferdsel.

- F3 Tursti skal opparbeides og gruses, alternativt tilsås med gress. Det kan settes opp gjerde i eiendomsgrense mot naboer.
- F4 I vestre del av friområde F5 kan det settes opp lekeapparater. Det kan settes opp gjerde i eiendomsgrense til naboer.
- F5 Område mellom steingjerde i vest og steingjerde i øst skal ikke opparbeides. Eksisterende vegetasjon beholdes og skjøttes. Det kan settes opp gjerde i eiendomsgrense mot naboer.
- F6 Sti mellom gang- og sykkelvei i øst og steingjerde i vest skal gruses og opparbeides.

Vedtatt i Tønsberg Bystyre 14.10.98, sak nr. 96/98.

Endring vedtatt i UBA 15.12.2017, sak 248/17.



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Snarveien 2D, 3122 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m ²	1 stk.	4 375,00 kr	1/1	0 %	4 375,00 kr	1 093,75 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	1 508,75 kr	377,19 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	1 stk.	6 657,50 kr	1/1	0 %	6 657,50 kr	1 664,38 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	2 841,25 kr	710,31 kr
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	1 stk.	521,00 kr	1/1	0 %	521,00 kr	130,25 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
				Sum	19 591,50 kr	4 897,88 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 04.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Snarveien 2D, 3122 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

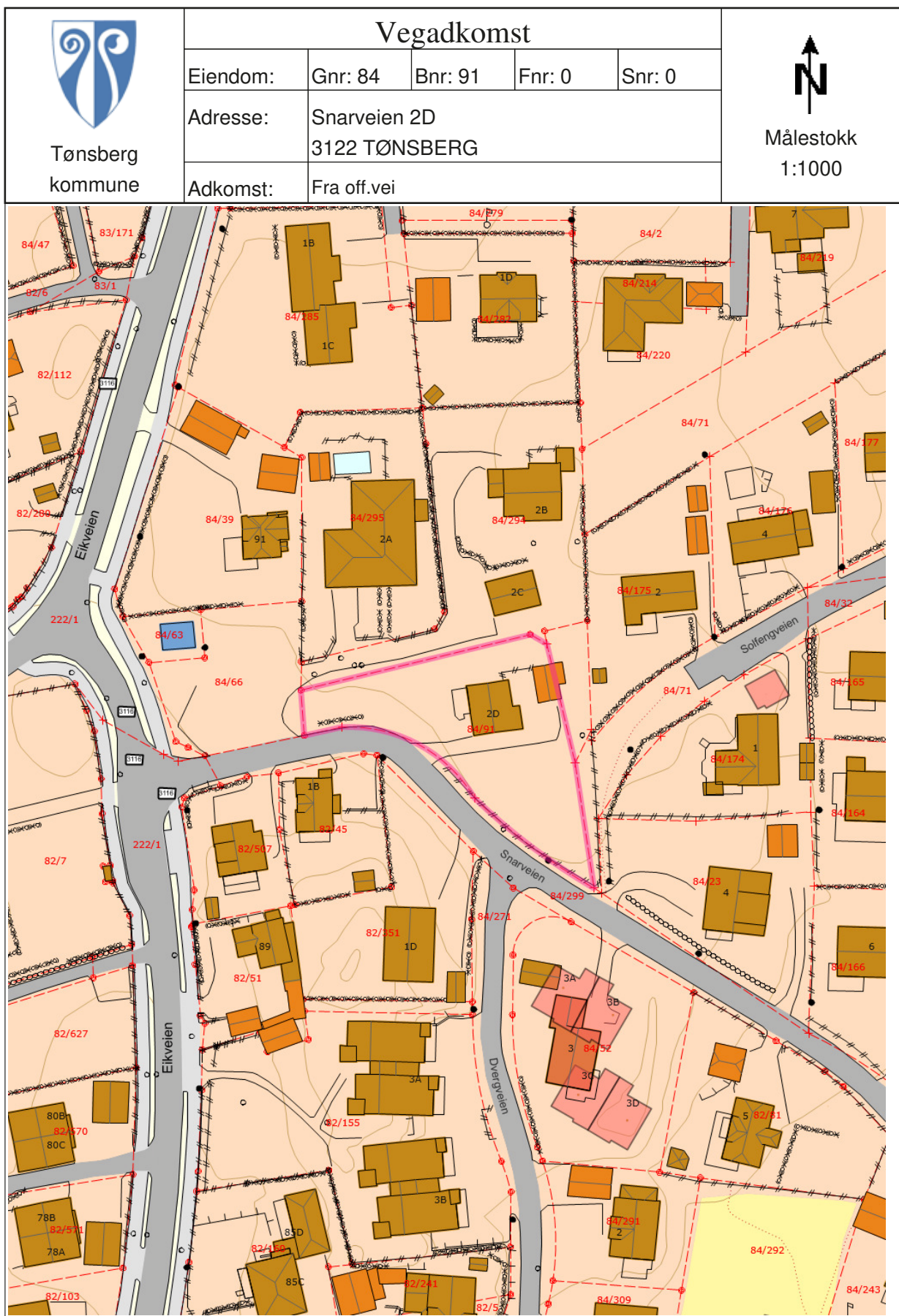
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Flaggstang
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Steingjerde
 Annet gjerde	 Loddrett mur	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Trapp	 Svømmebasseng	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegbok	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Høydekurve	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Annet	

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV EIKVEIEN 87. PLANID 0704 20130079

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 07.01.14

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av fire tomannsboliger med til sammen 8 boenheter. Hensikten er videre å tilpasse bebyggelsen til eksisterende bygningsmiljø i så stor grad som mulig.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse- og anleggsformål (Pbl §12-5, pkt 1)

Boligbebyggelse (B), i frisktsonene

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Uteoppholdsareal (UA)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5, pkt. 2)

Kjøreveg (KV)

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl 12-5, pkt. 3)

Grønnstruktur (G)

§ 2.4 Hensynssone (Pbl § 11-8 a, jf § 12-6):

Sikringssone – Frisikt (H140_)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.2 Vann, avløp og overvann

Det skal utarbeides vei-, vann- og avløpsplaner for nye traseer som skal godkjennes av Bydrift før utførelse. Planene skal også omfatte løsninger for lokal håndtering av overvann. Side 23 av 25

Takvann skal ledes til eksisterende brønn på eiendommen. Avrenning fra parkeringsplasser og dreneringsvann skal ledes i grøft og vegetasjonsbuffer mot Dvergveien for naturlig infiltrasjon. Dersom det viser seg et større behov for håndtering av overvann, kan det etableres et fordrøyningsmagasin under parkeringsplassen. Andre aktuelle tiltak kan være armert gress på parkeringsplassen.

Det forutsettes at tiltakshaver/ ansvarlig søker innhenter tillatelse for fremføring, og/ eller etablering av vann- og avløpsanlegg dersom eventuelle nye tekniske anlegg anlegges/ etableres/ krysser annen manns grunn.

§ 3.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av eiendommen samt uteoppholdsarealer. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal blant annet vise:

- Atkomstforhold, parkeringsplasser med HC-parkering og sykkelparkering

- Opparbeiding av lekeareal, felles uteoppholdsareal og grøntarealer med plassering av elementer for lek.
- Løsning for renovasjon og snøopplag
- Støyskjerming
- Eksisterende og planlagt terreng, kotesetting med min. 0,5 meters koter.
- Overvannshåndtering

§ 3.4 Støy

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 (2012)», eller senere gjeldende retningslinje. Den samme retningslinjen skal også være gjeldende for håndtering av støy i anleggsperioden.

§ 3.5 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal plasseres nær atkomster til eiendommen. Avfallscontainere skal skjermes/bygges inn slik at de ikke fremstår som skjemmende elementer.

§ 3.6 Støyskjerm

Ved plassering av støyskjerm må sikt ved avkjørsel til eiendommen gbnr 82/51 ivaretas. Støyskjermen skal tilpasses eksisterende støyskjerm for Eikveien 85 a-d. Støyskjerm skal oppføres med et absorberende materiale og ytterkledning i tre. Det tillates mindre felt av glass. Støyskjermen skal være privat eid, og begge sider skal vedlikeholdes av private grunneiere.

§ 3.7 Vilkår i bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for ivaretagelse av trafikksikkerhet i avleggsperioden. Herunder skal barns sikkerhet belyses spesielt.

§ 4

BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL

§ 4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

§ 4.1.1 Plassering og atkomst

Nye bygninger skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Bebyggelsen skal deles opp i minst to frittstående bygninger, en i sone 1 og en i sone 2. Mellom bebyggelse i sone 1 og bebyggelse i sone 2 skal det være en åpen passasje på minst 5 meters bredde. I denne passasjen skal det ikke plasseres boder eller andre innretninger som stenger for sikt i øst-vest retning.
Side 24 av 25

§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad og antall boenheter

Maksimal utnyttelsesgrad BYA skal ikke overstige 30 %. Ved beregning av BYA medregnes hele tomtearealet inklusive areal regulert til uteoppholdsareal. Utvendig parkering er inkludert i beregningen.
Antall boenheter skal ikke overstige 8.

§ 4.1.3 Byggehøyder

Maksimale byggehøyder er vist i plankart med byggegrenser og høydeangivelse. Maks mønehøyde er c + 56,1 meter for sone 1 og maks c +55,1 meter for sone 2. Piper og luftebeslag tillates å stikke opp med maks 1 meter over maks mønehøyde. I sone 1 skal gesimshøyde mot øst (Dvergveien) ikke overstige c +54,8 meter og

gesimshøyde mot vest (Eikveien) ikke overstige c +55,3 meter.
I sone 2 skal gesimshøyde mot øst (Dvergveien) ikke overstige c +53,8 meter og
gesimshøyde mot vest (Eikveien) ikke overstige c +54,3 meter.

§ 4.1.4 Utforming

Bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer pluss garasje i underetasje.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak med møneretning nord-sør. Minste takvinkel skal være 7,5 grader mot øst (Dvergveien) og 15 grader mot vest (Eikveien). Fasademateriale skal være tre.

Fasaden skal være oppbrutt slik at bebyggelsen fremstår som to bygningskropper i hver boligsone. De to bygningskroppene tillates sammenbygget med heis-/trappehus. Fasaden på heis-/trappehus skal være mest mulig transparent. Heis-/trappehus skal ikke ha vertikalflater i fasaden over 2 etasjer. Taket på heis-/trappehus skal utformes som saltak med en mønehøyde lavere enn bygningskroppene og skal være mest mulig transparent. Minste takvinkel skal være 7,5 grader mot øst (Dvergveien) og 15 grader mot vest (Eikveien). Taket mot øst kan ha maks 2 ulike takvinkler.

For underetasjen skal det velges et materiale og en farge som skiller seg fra resten av bygget. På fasaden mot øst skal det være en sprang på minst 2 meter mellom underetasjen/garasje og 1 og 2 etasje.

Balkonger tillates krage ut maks 1 meter fra fasadelivet mot øst. Balkongrekkverk skal være transparente.

Alle leiligheter skal være gjennomgående mellom øst- og vestfasaden og sikres en stille side.

§ 4.1.5 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,75 parkeringsplasser per boenhet. Minst 8 plasser skal plasseres i garasjekjeller. Øvrige p-plasser skal etableres som felles besøksparkering.

Det skal etableres 1 HC-parkingsplass for hver boligsone.

Det skal avsettes minimum 2 plasser for sykkel pr. boenhet.

Frittstående garasjer tillates ikke.

Parkerings- og manøvreringsareal på bakke langs Dvergveien skal deles opp i maks to delarealer. Dette arealet skal være fysisk skilt fra Dvergveien.

§ 4.2 Uteoppholdsareal

Det skal etableres 140 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav maks 10 m² kan medregnes på privat balkong/terrasse.

Arealet avsatt til felles uteoppholdsareal (f-UA) skal være felles for beboere i byggeområdet BKS sone 1 og 2. Innenfor felles uteoppholdsareal skal minst 100 m² være opparbeidet som lekeplass, med minimum bredde 7 meter. Felles oppholds- og lekeareal skal ha universell utforming og tilby varierte bruksmuligheter. Lekearealer skal inneholde elementer for lek tilpasset barn i alder 1-12 år. Innhold og utforming av lekeareal skal framgå av utomhusplanen.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Areal avsatt til kjøreveg (KV) skal være offentlig.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Areal avsatt til annen veggrunn (AVG) skal være offentlig.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Areal for grønnsstruktur skal være felles for alle boligene i planområdet. Arealet skal beplantes med busker eller trær. Arealet kan utformes samlet med areal for annen veggrunn.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt H140_

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende vei-ers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht § 3.3.
- Perspektiv, fasadeoppriss, fotomontasje og/eller modell som illustrerer tiltaket.
- Dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres
- Plan for vann, avløp og vei inklusive lokal overvannshåndtering
- Plan for trafiksikkerhet iht. § 3.7

§ 8.2 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer, parkeringsareal og felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

§ 8.3 Grønnstruktur

Areal for grønnsstruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

§ 8.4 Støytiltak

Støyskjermer skal være etablert før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.5 Frisikt

I frisiktsone mellom Dvergveien og Snarveien skal vegetasjon over 0,5 meters høyde være fjernet før det gis igangsettingstillatelse.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 21.05.2014, sak: 057/14

Rita Regbo
By- og arealplansjef



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.

For eiendommen:

Adresse: Snarveien 2D
3122 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre