

aktiv.

Vearåsen 18B, 3173 VEAR

**Moderne familiedrøm med jacuzzi,
loftsstue og fantastisk uteområde!**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Olav Gether

Mobil 901 32 133
E-post olav.gether@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 127 890,-
Total ink omk.: Kr 4 477 890,-
Selger: Jørgen Johansen
Merete Kristine Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 92/112 kvm
Tomtstr.: 367.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 413
Gnr. 203, bnr. 418
Oppdragsnr.: 1312240047

Moderne familiedrøm med jacuzzi, loftsstue og fantastisk uteområde!

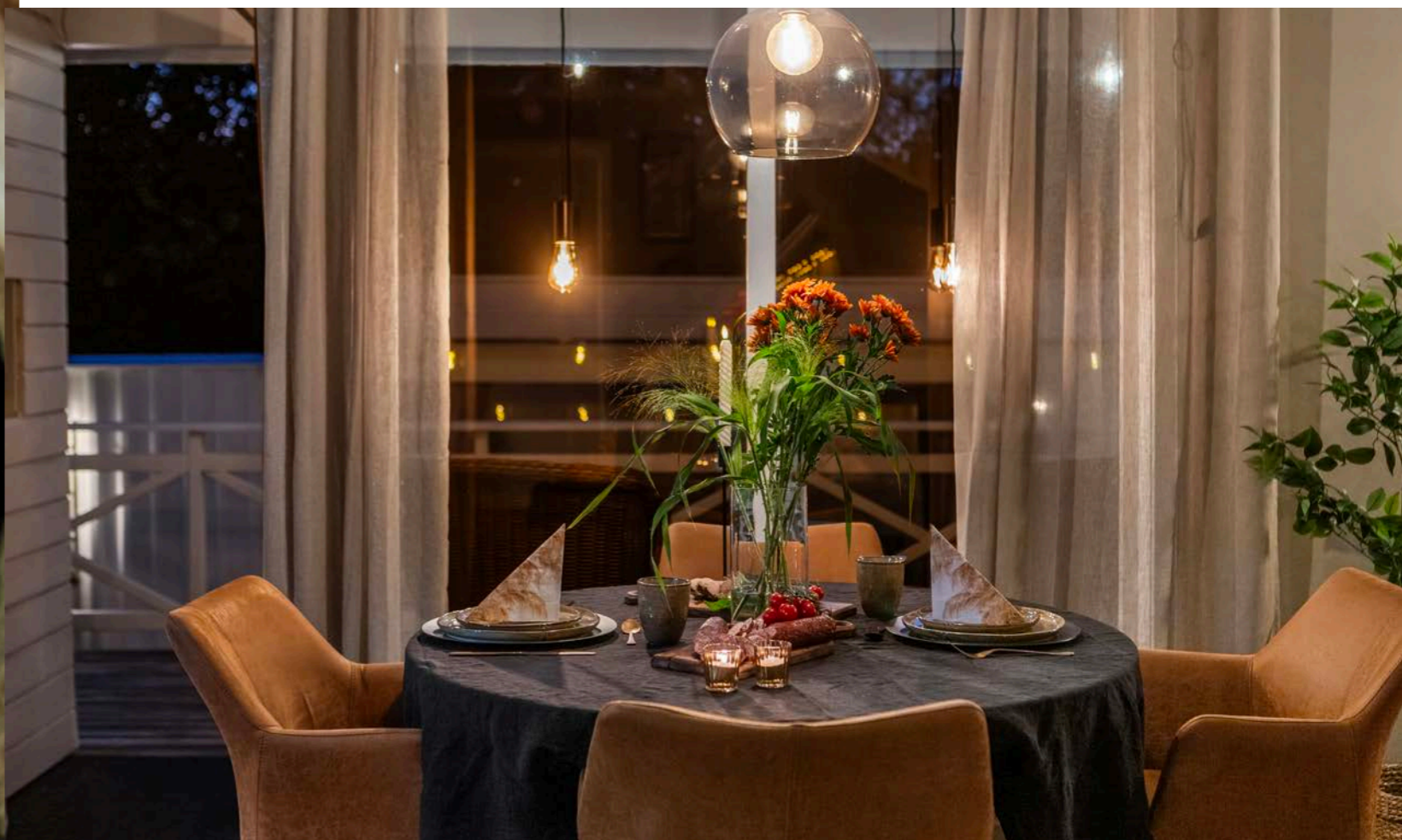
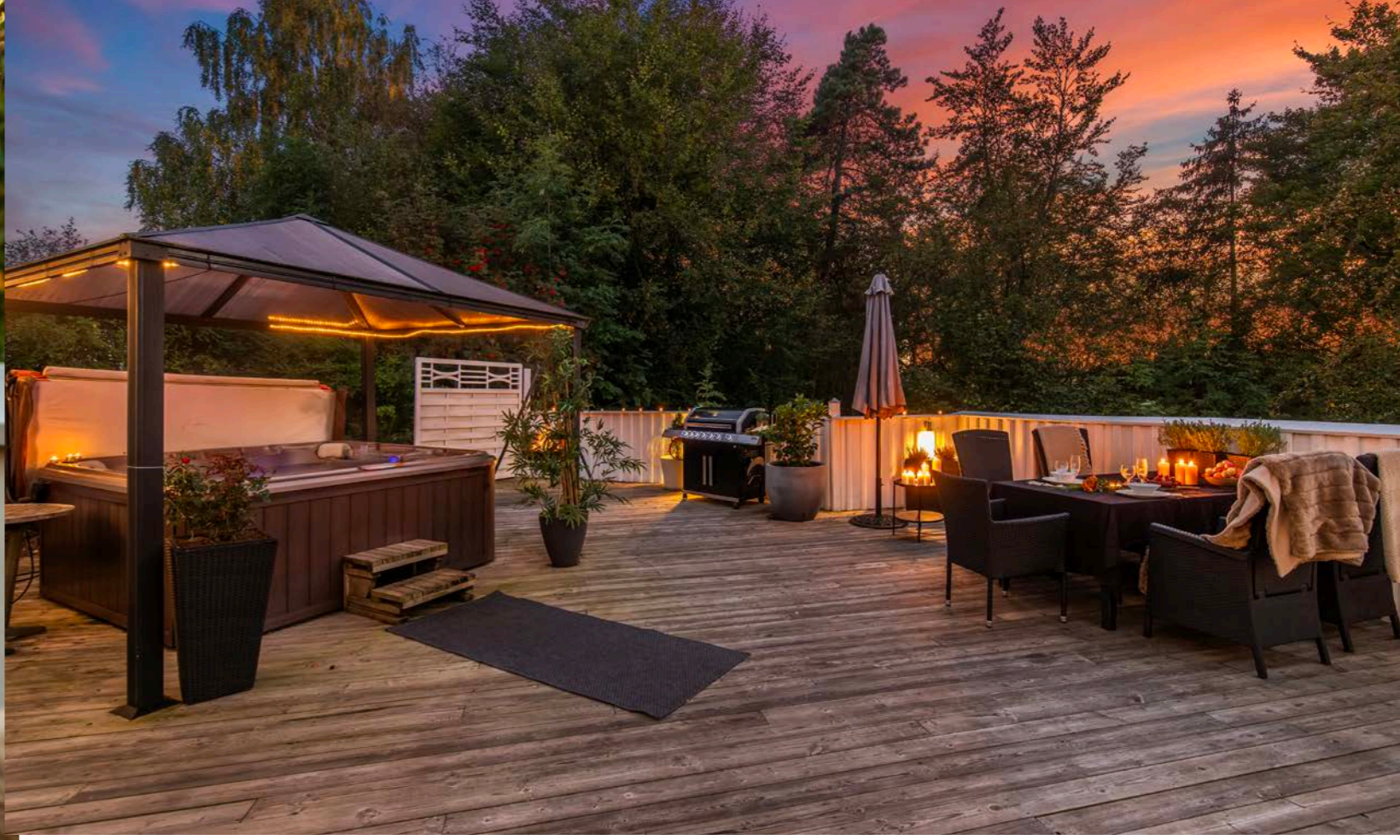
Denne eiendommen byr på et moderne og innbydende hjem med god plass til hele familien. Her finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Uteområdet er gjennomført og har flere soner for både avslapning og underholdning, inkludert en romslig terrasse med jacuzzi og et overbygget sitteområde med varmelamper, som gjør at du kan forlenge utendørssesongen langt utover høsten.

Nærmiljøet er rolig og familievennlig, med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder. For de aktive er det nærhet til både sportsanlegg og rekreasjonsområder. Offentlig transport, butikker og andre fasiliteter er også lett tilgjengelig, noe som gir en enkel og behagelig hverdag.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Energiattest	80
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107

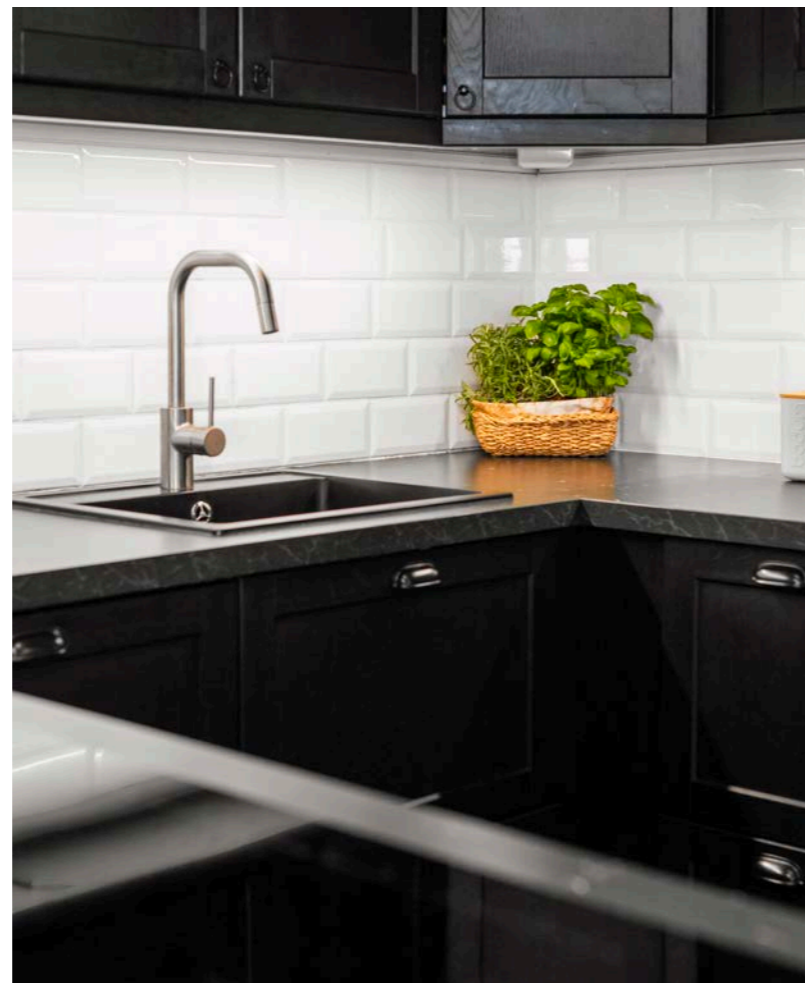
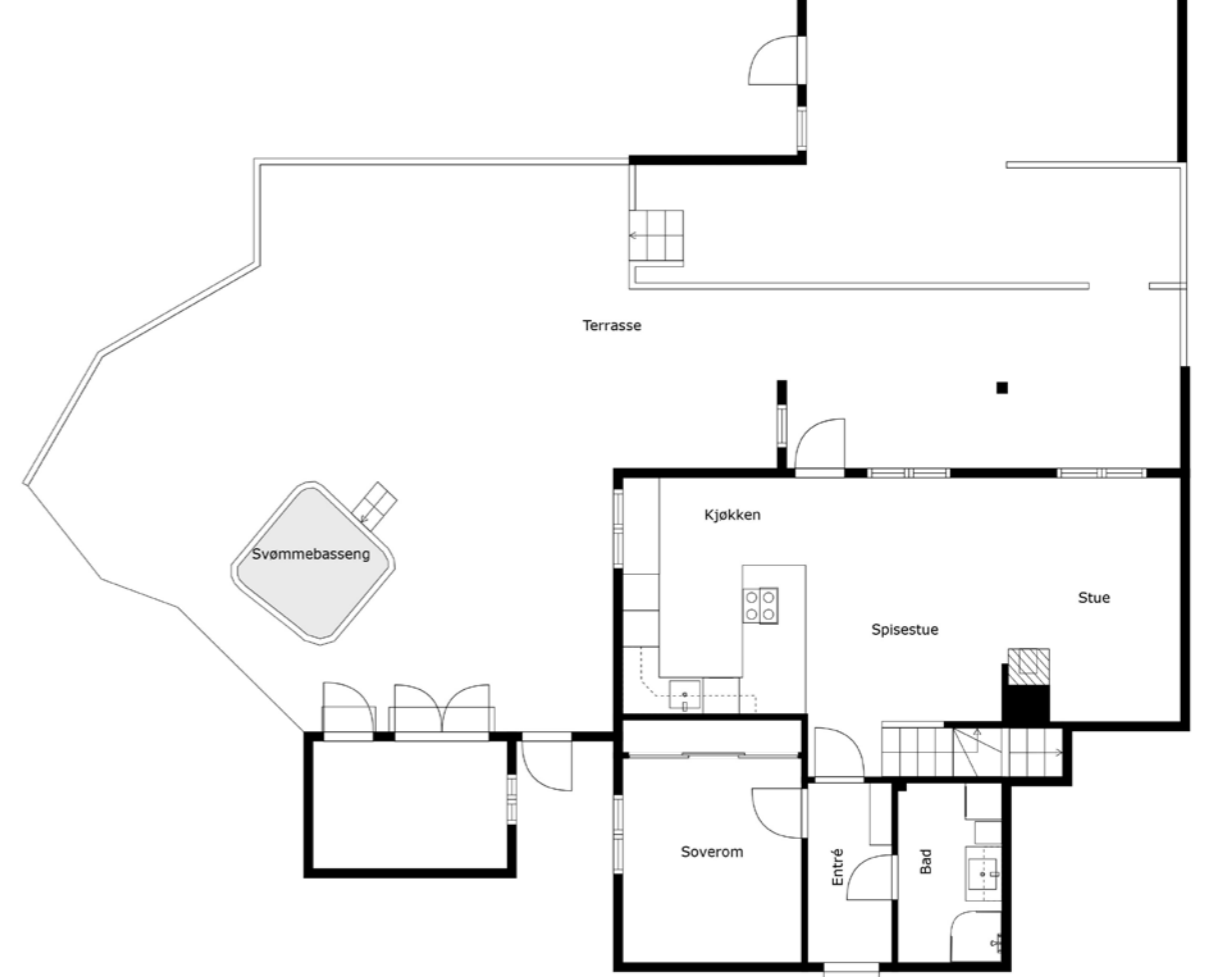
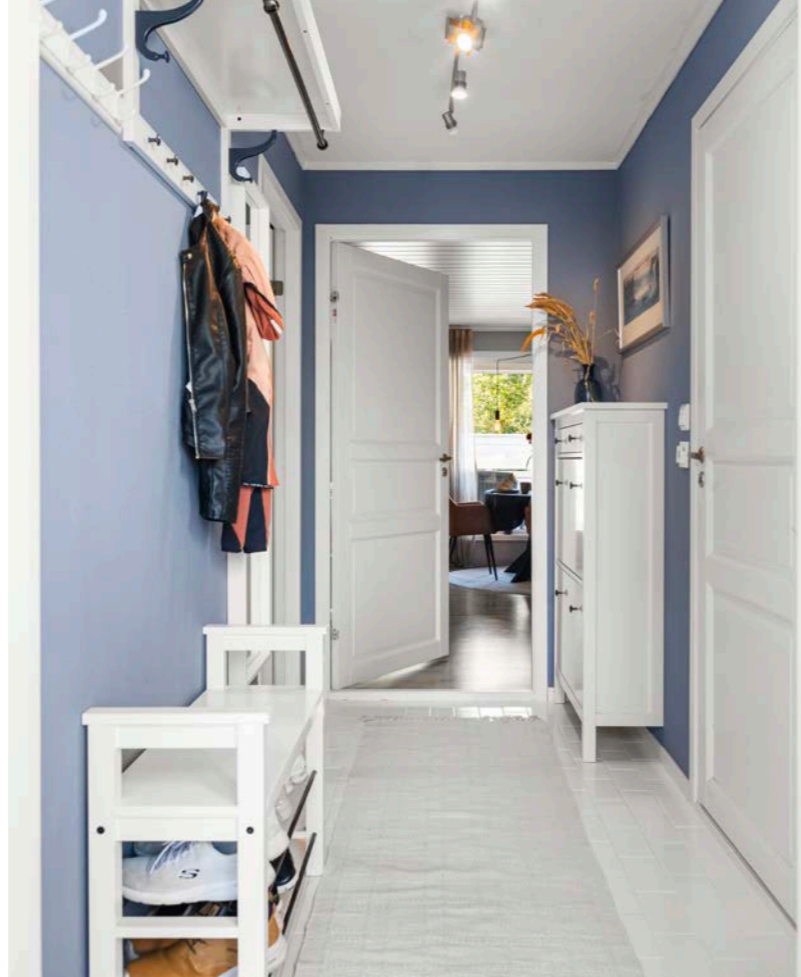


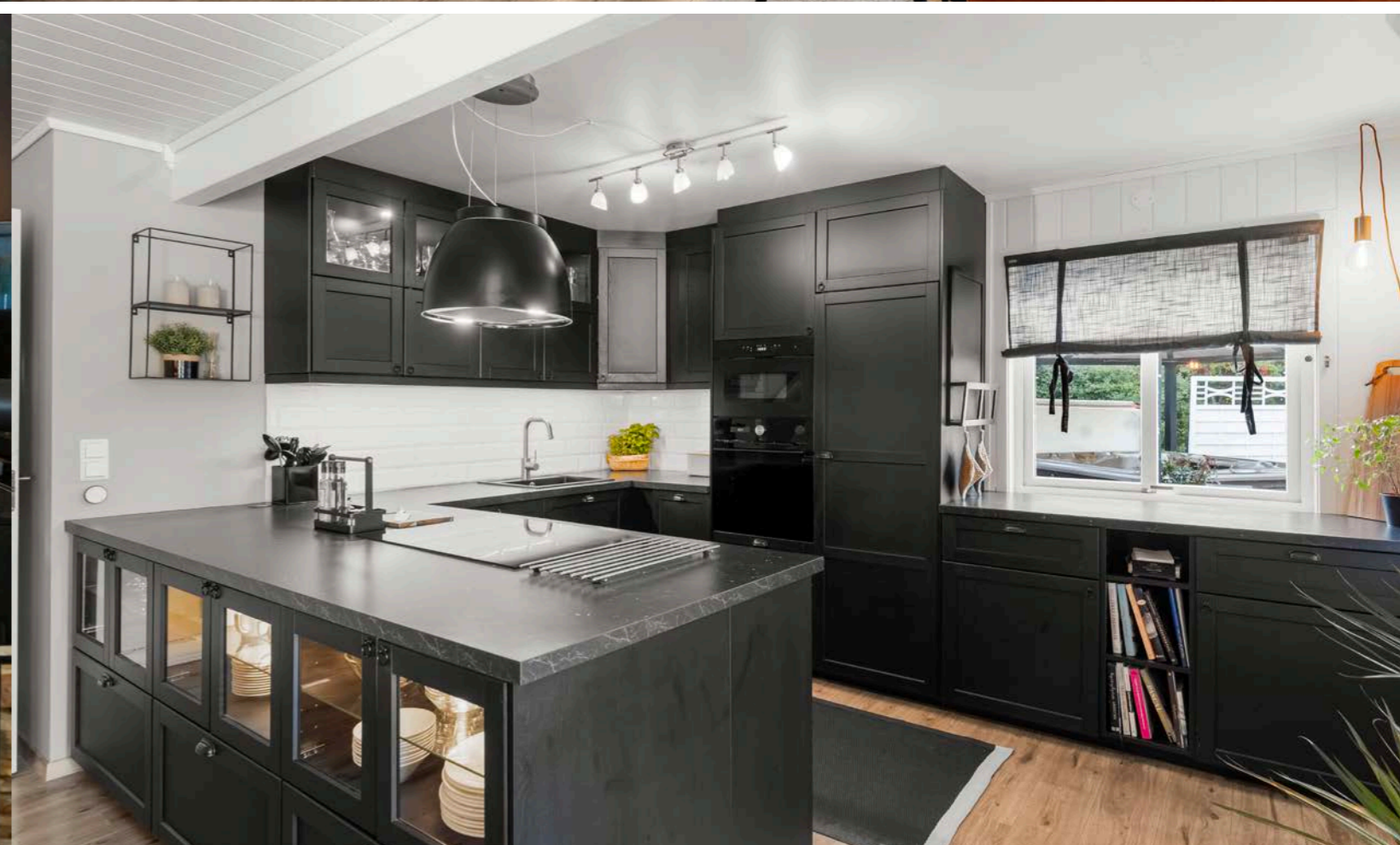
Når du kommer inn, blir du møtt av en romslig og lys entré med god plass til yttertøy og sko.

Fra entréen åpner boligen seg opp til en åpen stue og kjøkkenløsning, der store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, med mørke skapfronter og innebygde hvitevarer som gir et eksklusivt preg.

Stuen er et naturlig samlingspunkt for familien, med plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det også en varmende vedovn som skaper en lun atmosfære på kalde vinterkvelder.







En perfekt sommerkveld på terrassen. Bordet er elegant dekket med servise og levende lys, og skaper en innbydende atmosfære for en koselig middag utendørs. Lyden av naturen og duften av nygrillet mat gjør kvelden komplett.

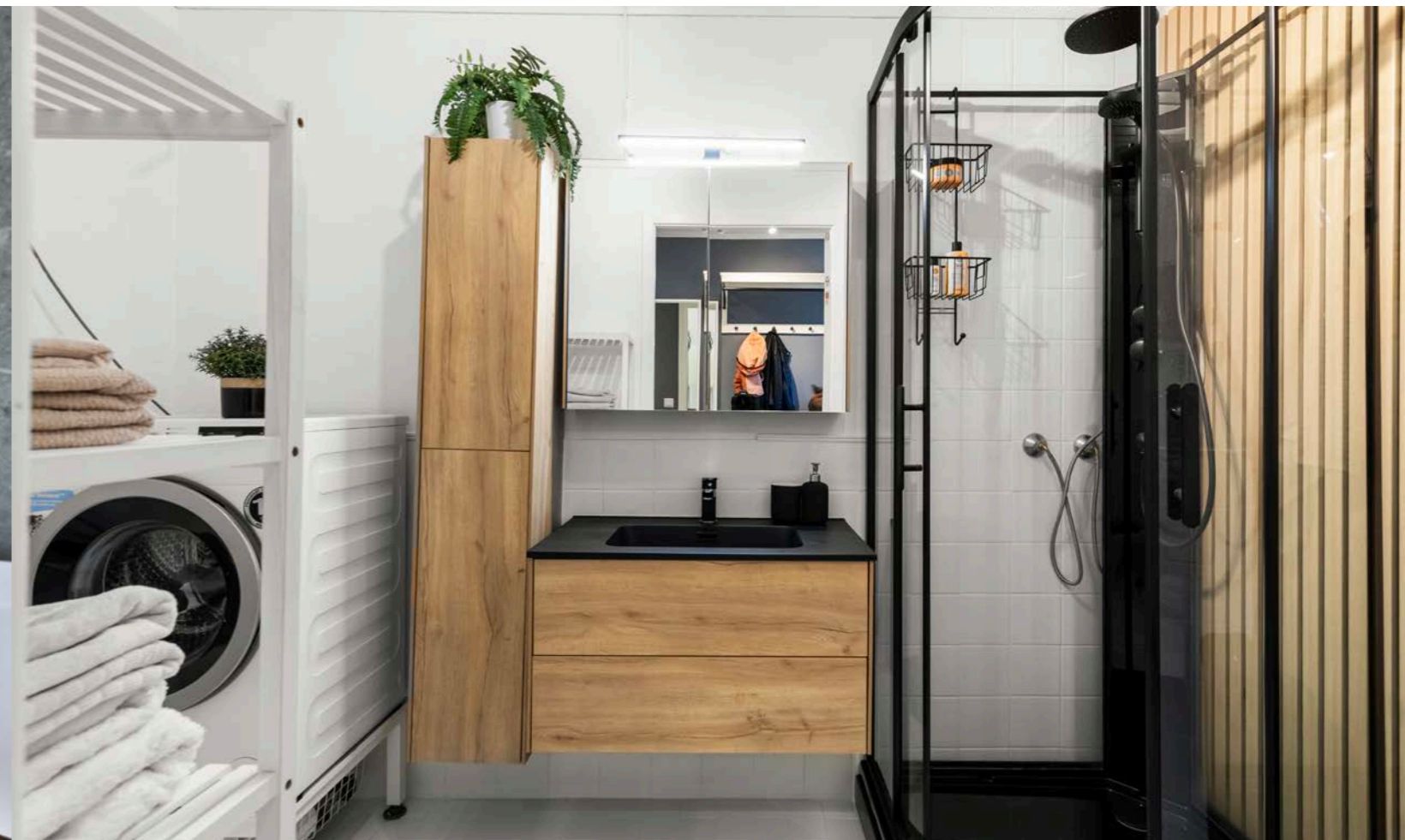
Utsikten til solnedgangen kombinert med muligheten til et varmt bad i boblebadet gjør dette til en fantastisk plass for både avslapning og hygge

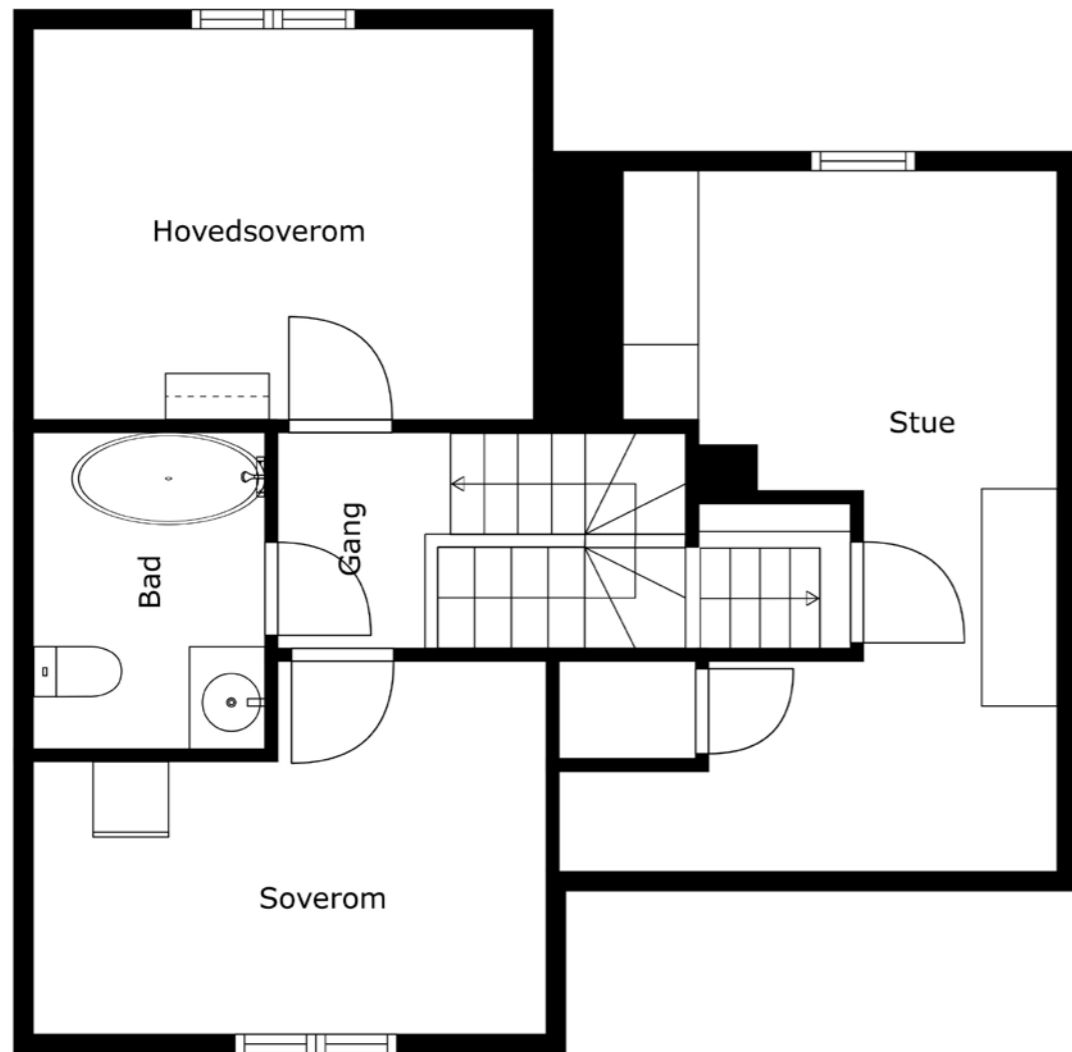




Soverommet har en god vindusflate som slipper inn naturlig lys, noe som skaper en lys og behagelig atmosfære. Soverommet har en stilren innredning med plassbygde garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. De mørke skapfrontene står i flott kontrast til de lyse veggene og taket, og gir rommet et sofistikert preg.

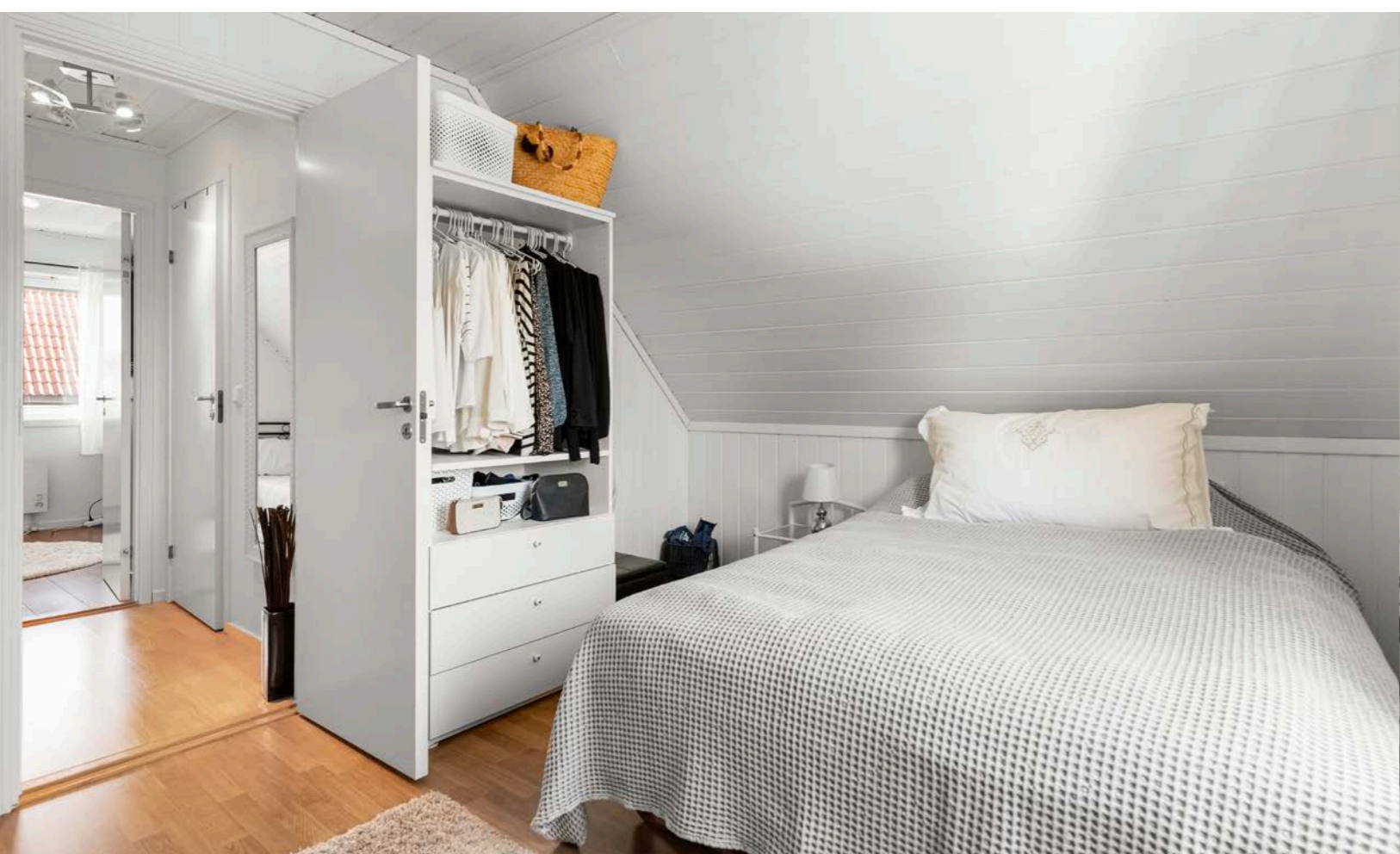
Dette stilfulle badet kombinerer moderne design med funksjonalitet. Med en romslig dusjløsning, elegante treinnslag på møblene, og god oppbevaringsplass, er det både praktisk og estetisk.





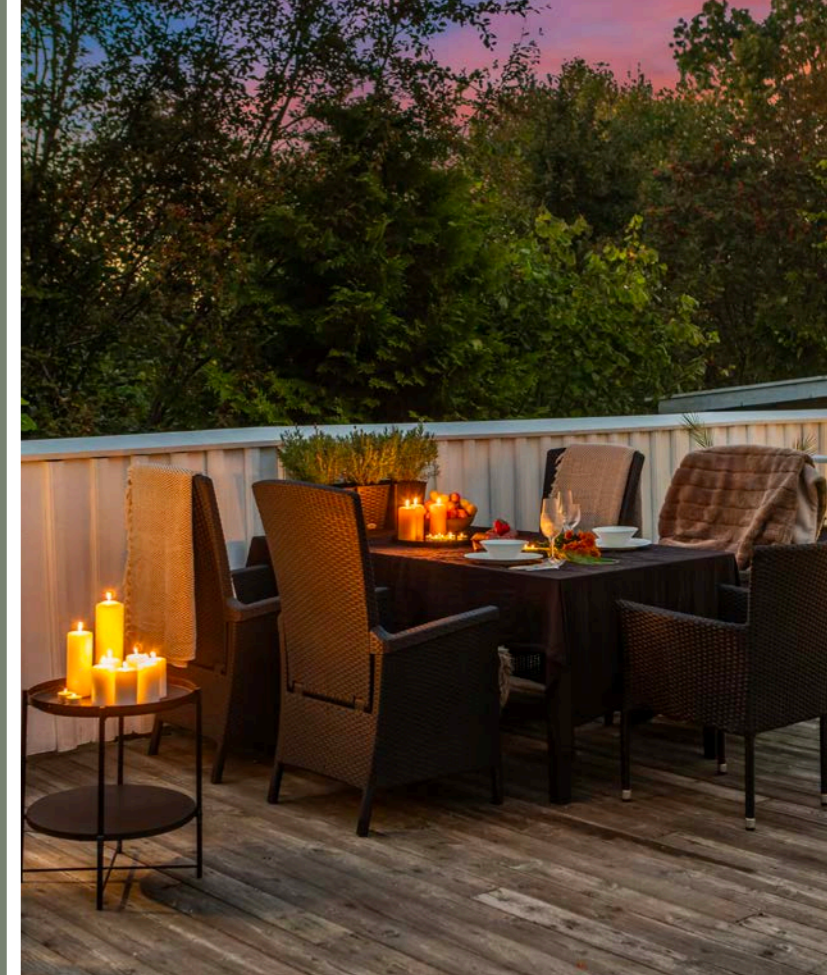
Dette badet har et stilig badekar plassert under skråtaket, som gir en koselig og intim følelse. Det minimalistiske designet med svarte detaljer gir rommet et moderne preg, mens speilet over badekaret bidrar til å skape romfølelse.

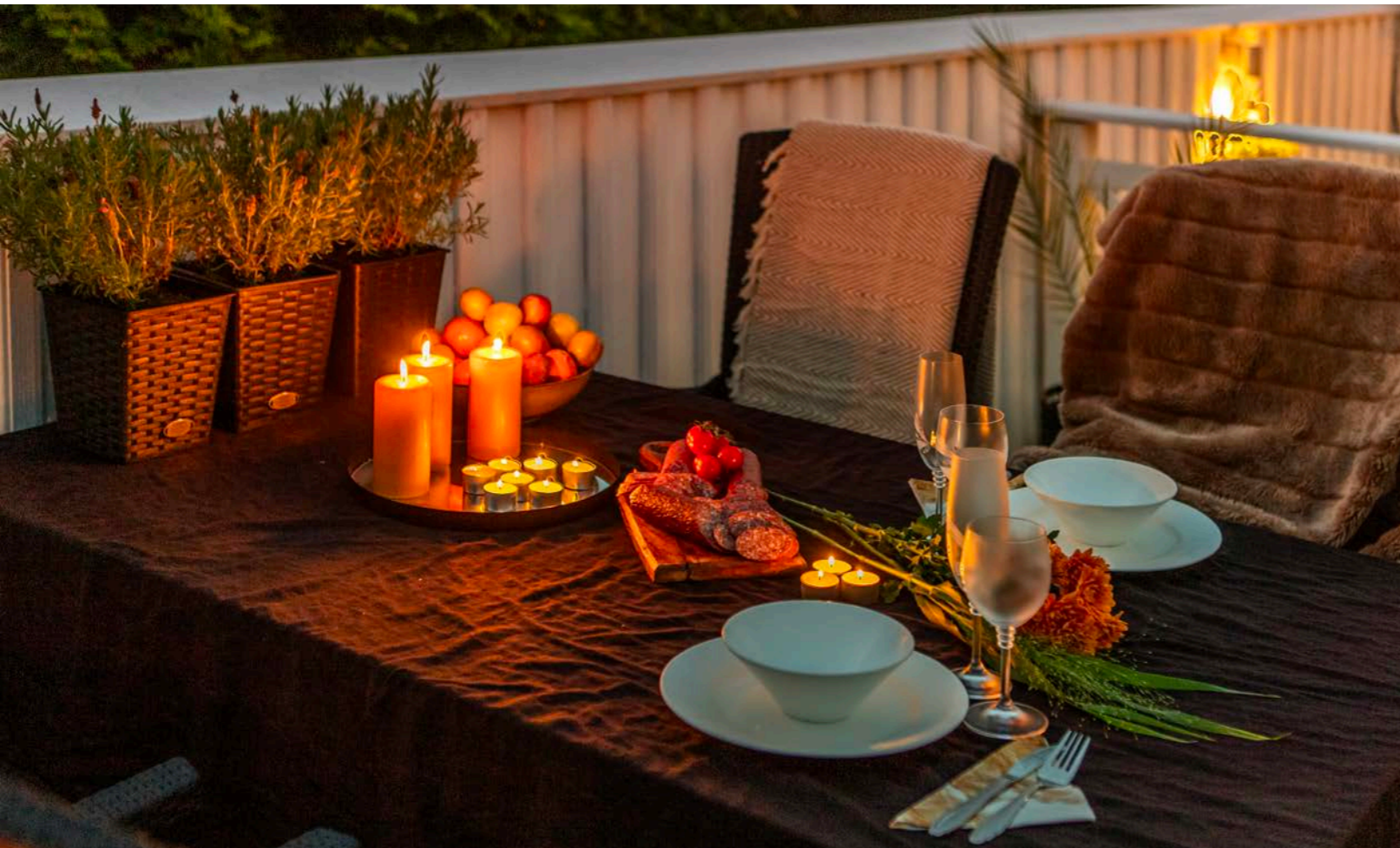
Badet er funksjonelt utformet med en plassbesparende vaskeservant, speilskap for oppbevaring, og et minimalistisk toalettområde. De svarte detaljene skaper en flott kontrast mot de lyse overflatene.





En perfekt sommerkveld på terrassen. Bordet er elegant dekket med servise og levende lys, og skaper en innbydende atmosfære for en koselig middag utendørs. Lyden av naturen og duften av nygrillet mat gjør kvelden komplett.





Uansett anledning, er dette utendørsområdet ideelt for å samle venner og familie. Med behagelige stoler og et innbydende spisebord, er dette stedet hvor gode samtaler og latter kan nytes langt utover kvelden.

Denne lune uteplassen er perfekt for å nyte kveldene lenge etter at sommeren har passert. Takket være overbygget og varmelampene kan man forlenge utendørssesongen og holde varmen på kjølige høstkvalder.

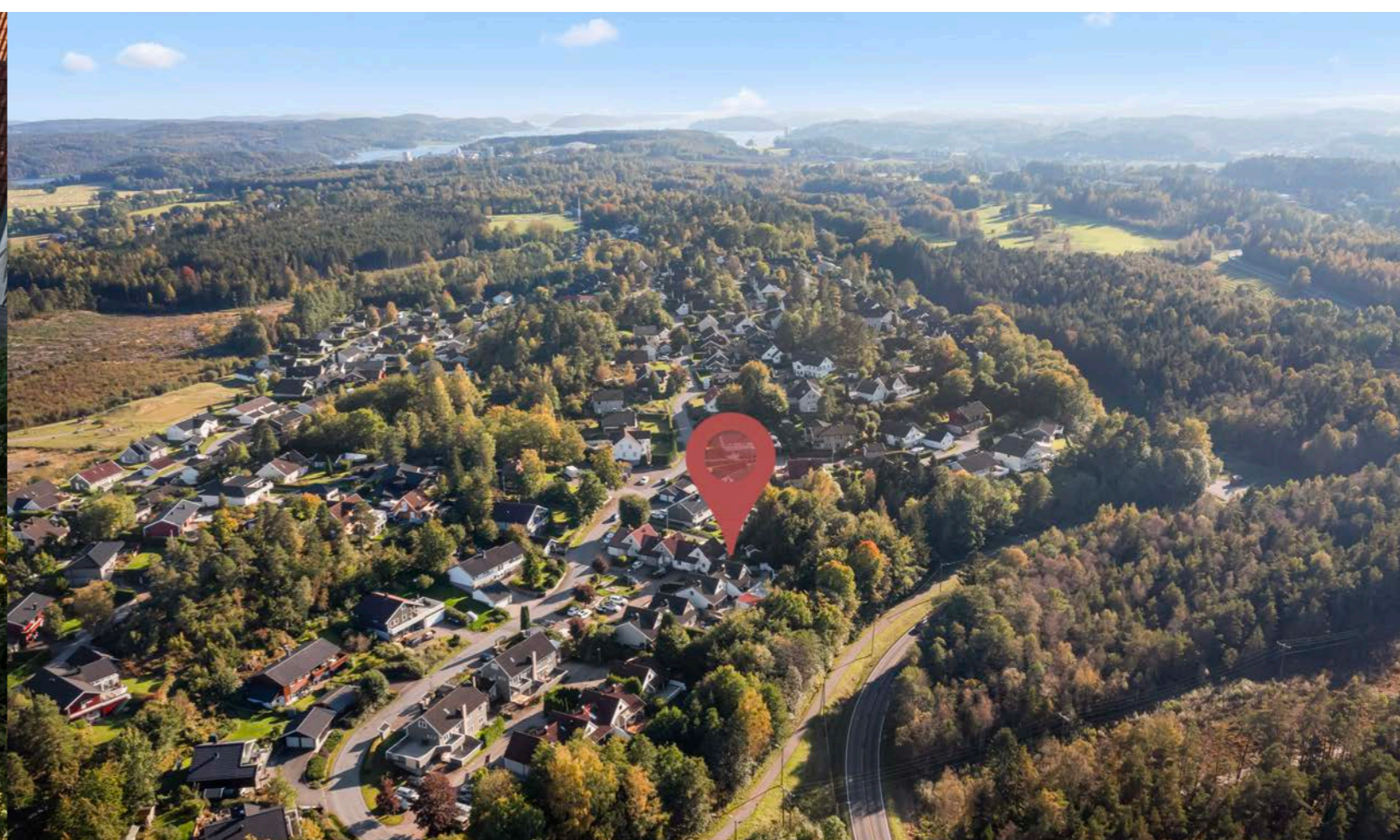
Med naturen som bakteppe og mykt lys fra stearinlysene, blir middagen på terrassen en unik opplevelse. Et utvalg av friske frukter og deilige småretter står klart til å nytes i godt selskap.

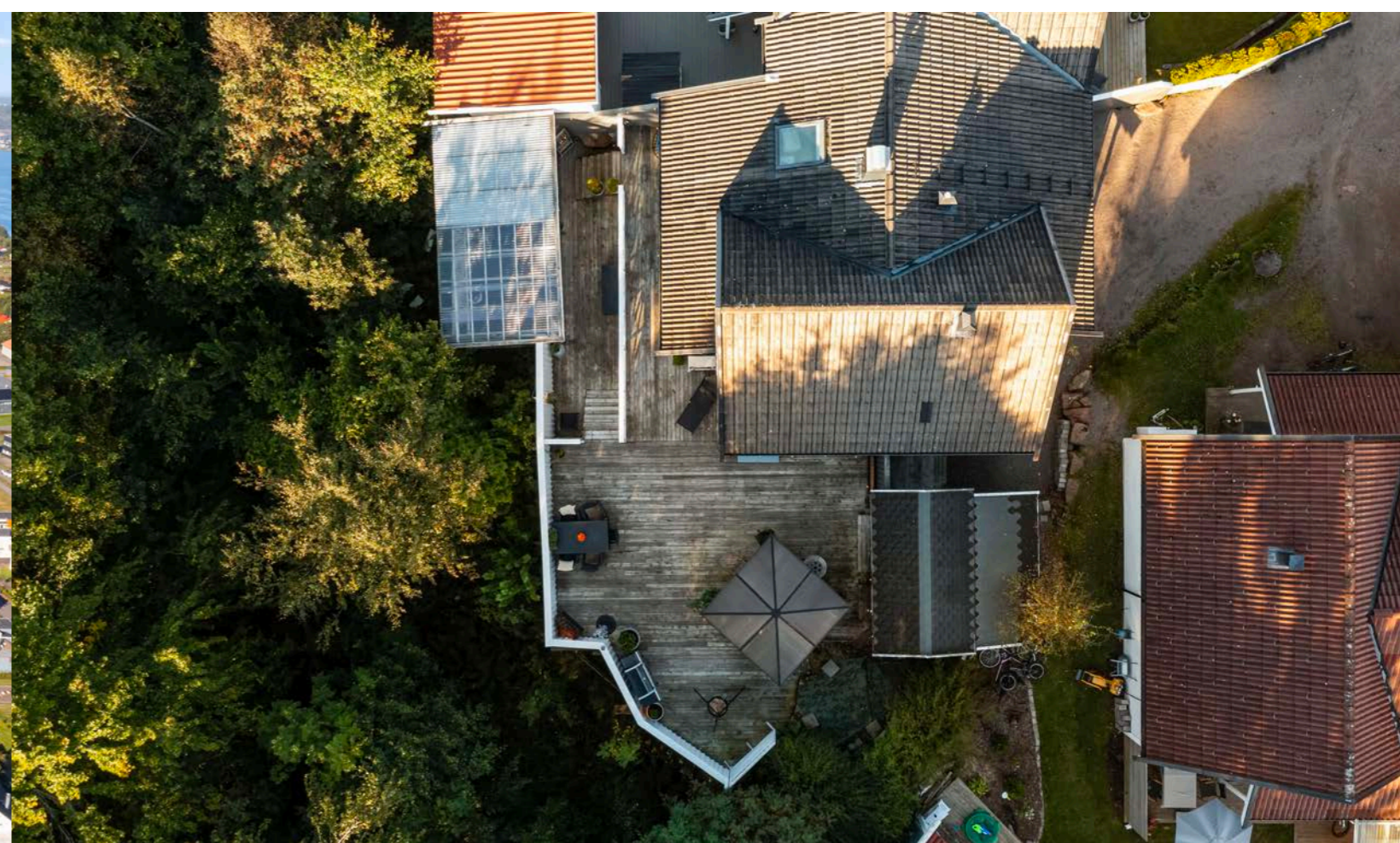


Boligen ligger i et etablert og svært barnevennlig boligområde, omgitt av frodig natur. Her finner du nærhet til flotte turområder og grønne lunger, perfekt for utendørsaktiviteter året rundt. Området er stille og rolig, med lite gjennomgangstrafikk.

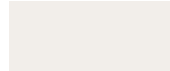
Nabolaget har enkel tilgang til skoler, barnehager, og dagligvarebutikker. For de som pendler, er det gode kollektivforbindelser i området med kort vei til Tønsberg sentrum. Det er også nærhet til idrettsanlegg og lekeplasser, som gjør området ideelt for aktive barnefamilier.

Eiendommen ligger i nærheten av kystområder og badeplasser, som gir gode muligheter for fritidsaktiviteter ved vannet. I tillegg er det kort vei til skog og mark, som gir flotte muligheter for både turgåing og sykling. Med en beliggenhet som kombinerer naturnærhet og byens fasiliteter, gir denne boligen det beste av begge verdener.

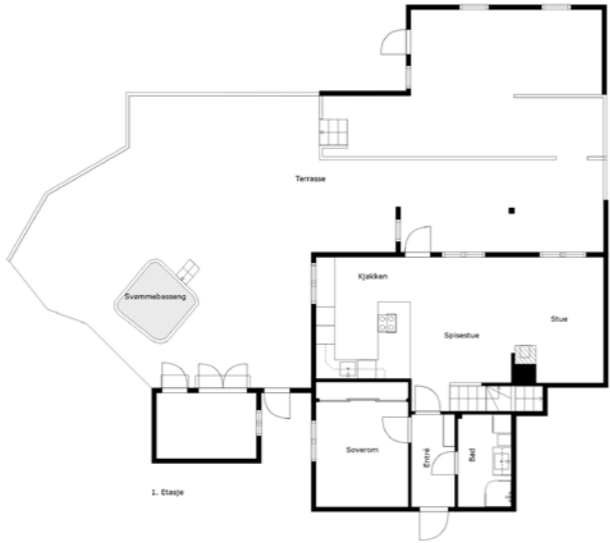




Vearåsen 18B



2. Etasje



1. Etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 140 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken

BRA-e: 20 m² Sportsbod, Garasje

2. etasje

BRA-i: 30 m² Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

140 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Gang: 4,2 m²

Bad/vaskerom: 5 m²

Soverom: 11,6 m²

Stue/kjøkken: 39,7 m²

Sportsbod: 2,3 m²

Garasje: 16,6 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,38 m - 2,39 m

Takhøyde 2. etg.: 2,39 m - 2,40 m (1,88 m i innredet

loftrom - ikke målbart areal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

367.2 m²

Tomtebeskrivelse

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Synlig drenerør i plast under terrasse. Fundamentert med ringmur som er isolert, pukket og støpt med plate på mark. Tomten er tilnærmet flat på fremside av bolig og fall vekk fra bolig på siden. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Eiet tomt - Beregnet areal og oppgitt areal avviker.

Beregnet areal 367.2m² - Oppgitt areal 369m²

Felles tomt med bruksnavn "vei, fellesareal" (gbnr 203/418) har beregnet areal på 479,6 m² og oppgitt areal på 477m².

Beliggenhet

Boligen er fint beliggende i et veletablert, attraktivt og barnevennlig boligområde på Vear.

Vear er et populært og voksende område, og du har blant annet gang- og sykkelvei til dagligvarebutikk, frisør, legesenter, skole, barnehage, Vearhallen og utendørsanlegg. Flotte turområder i nærområdet som kan benyttes sommer som vinter.

Her på Vear er det generelt kort vei til det meste av sentrumsfasiliteter både i Tønsberg og Stokke. Er du av de med travel pendlerhverdag er det ca. 7-10 minutter til togstasjonen i Tønsberg og Stokke. Sistnevnte har gratis parkering. Er du sprek kan du også sykle på sykkelstier frem og tilbake.

I Tønsberg har du finner alle servicetilbud, brygga i Tønsberg, sjø og skjærgård. Fra boligen har du også rask og enkel adkomst til E18 begge retninger, både mot Oslo og sørover mot Sandefjord og Larvik. Torp er kun en 15-20 min kjøretur unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i kjede over 2 plan, oppført i 1990.

Fundamenter med støpt gulv mot grunn og vegg/takkonstruksjon oppført i tre. Det har blitt utført oppgraderinger i 2019 med ny kjøkkeninnredning, laminatgulv i stue/kjøkken og ny innmat i sikringsskap. Ny vvb i 2016, ytterdør fra 2017 og boddør fra 2016. Overflater malt etter behov. Ellers er de fleste bygningsdeler fra byggeår. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på badene som er fra før 1997 og får da TG:3. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de

byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

Forenklet undertak som er utvendig tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Renner, nedløp, israfter og beslag på vindusbrett og vegg/tak beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte trolig isolert med 15 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gavlvegg mot øst med nye kledningsbord i 2012 ifølge tidligere takstrappport. Utvendig ble kledning sist malt i 2020. Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Takvindu fra 2005 ifølge tidligere takstrappport. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017. Isolert og formpresset boddør fra 2016. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Terrasser på totalt ca 140 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående tett rekkverk på 107 cm og rekkverk mot hagestue på 93 cm. Hagestue og terrasse på nedre plan fra 2014. Terrasse ned jacuzzi fra 2004. Platting til inngangsparti fornyet i 2024. Hagestue med innlagt strøm, kledde vegger og enkel takkonstruksjon tekket med profilerte plastplater. Trapper fra terrasse til hagestue i impregnerte materialer. Garasje kjedet med boligens 1. etg. på 16,6 m² (2,98 x 5,55) Gulv av grovstøpt betong. Malt leddport av tre med elektrisk portåpner. Motor til portåpner fra 2018. Det er gipset

vegger/tak, liggende kledning mot nabo. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

INNVENDIG

Gulver har laminat, parkett og flis. Vegger har malte panelplater, tapet og malt trepanel. Tak har malt trepanel og malte plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2013, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Trapp malt i 2024. Det er innvendige malte glatte i 2. etg. og malte heltre profilerte dører i 1. etg og til loftrom.

VÅTROM

Bad i 1. etg. fra byggeår som ble delvis fornyet i 2024 med malte overflater, trespiler på en vegg, ny innredning og dusjkabinett. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj, og bra fall i dusjsone.

På vegger er det flis, malt strietapet og trespiler. Innvendig tak har malt trepanel. Innredning med nedfelt servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør. Ifølge eier har det kun vært dusjkabinett på bad fra byggeår og det har vært minimalt med vannsøl på gulv og vegger. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Bad i 2. etg. fra byggeår som ble delvis fornyet i 2021 med malte overflater, ny innredning og badekar. Gulv malt i 2024. Det er gulvbelegg med oppkant i dusjsone rundt sluk. Det er malte plater på

vegg. Innvendig tak har malt trepanel. Det er innredning med servant, veggmontert speilskap, gulvmontert toalett, badekar og veggmontert panelovn. Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør. Ifølge eier har det aldri blitt dusjet/badet på badet, og det har ikke vært minimalt vannsøl/vanddamp i rom. Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert bosch hvitevarer som kjøleseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med karbonfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår, noe nyere på kjøkken fra 2019. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk, samt utvendig stoppekran plassert til side for inngangsparti. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Utvendig stakeluke plassert til side for inngangsparti. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe fra 2019, plassert ved kjøkken. Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og gang i 1. etg. Peisovn i stue fra 2013. Varmekabel i takrenne på fremside av bolig. Varmtvannsbereder 120 liter fra 2016, plassert under kjøkkenplanter. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Enebolig

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

1. etg.

Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje. Det er etablert dør mellom sportsbod og garasje som ikke er tegnet inn.

2. etg.

Det er tegnet inn bod i deler av soverom mot øst. I dagens bruk er det større soverom og ingen bod. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Redskapsbod

Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Ny varmtvannstank i 2016, arbeid utført av Comfort Stokke

Innhold

Boligen er i to etasje, og inneholder: Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Sportsbod, Garasje, Trappegang, Bad.

Areal 1. etg.

Gang: 4,2 m²

Bad/vaskerom: 5 m²

Soverom: 11,6 m²

Stue/kjøkken: 39,7 m²

Sportsbod: 2,3 m²

Garasje: 16,6 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,38 m - 2,39 m

Takhøyde 2. etg. :2,39 m - 2,40 m (1,88 m i innredet loftrom - ikke målbart areal)

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 14.08.2024 av Olav Kvilhaug.

Standard

Velkommen til Vearåsen 18B – en moderne og innbydende enebolig med en gjennomført stil og mange flotte detaljer. Boligen byr på både romslige innendørsområder og et attraktivt uteområde, perfekt for deg som ønsker komfort og funksjonalitet i et etablert og familievennlig nabolag.

Innvendig: Når du kommer inn, blir du møtt av en romslig og lys entré med god plass til yttertøy og sko. Fra entréen åpner boligen seg opp til en åpen stue og kjøkkenløsning, der store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er moderne og stilrent, med mørke skapfronter og innebygde hvitevarer som gir et eksklusivt preg. Stuen er et naturlig samlingspunkt for familien, med plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det også en varmende vedovn som skaper en lun atmosfære på kalde vinterkvelder.

Uteområde: Eiendommen har en stor og flott terrasse med flere soner for både avslapning og sosialt samvær. Her finner du et boblebad for de sene sommerkveldene og et overbygget sitteområde som gjør det mulig å nyte uteplassen fra tidlig vår til sen høst. Terrassen er perfekt for grilling, uteservering og koselige sammenkomster.

Soverom og bad: Boligen har tre romslige soverom med gode oppbevaringsmuligheter, og to moderne bad med stilren innredning. Hovedsoverommet i

første etasje gir en følelse av luksus og komfort, med et vindu som slipper inn mye lys og skaper en luftig atmosfære.

Nærmiljø: Beliggenheten i Vearåsen er ideell for barnefamilier og de som ønsker et rolig og trygt nabolag. Her har du kort vei til både skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Med nærhet til både natur og sjø kan du nyte en rekke aktiviteter året rundt, enten du ønsker en avslappende spasertur eller en tur på stranden.

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 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

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.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Årsaken er at over halvparten av normal brukstid er oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk, samt et par soveromsvinduer som er vanskelig å åpne/lukke. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Det må foretas justering av vinduer som er vanskelig å åpne/lukke

Utvendig > Dører - 2

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dør fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 17 mm innenfor 2 m på soverom mot vest i 2. etg.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

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.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert noe råte i bunn av vindskier.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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. Råteskadet vindskier bør skiftes ut

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Synlig råte i et kledningsbord ved vannbrett til vindu i 2. etg, i bunn av hjørnekaske og i levegg mot nabo ved garasje.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
Konsekvens/tiltak
Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/ bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.
Det mangler rekkverk i ende av terrasse bak levegg.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Det bør monteres rekkverk i ende av terrasse.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er avvik:
Det mangler noe brannsikring og tegn på noe ufagmessige arbeider.
Da dette er en garasje mot boligdel skal alle flater være gipset og brannsikret tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Garasjen må ha tilfredsstillende brannsikring.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør mellom gang/stue og til et soverom går i karm.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Konsekvens/tiltak
Enkelte dører må justeres

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Samsvarserklæring på ny innmat i sikringsskap og renovering av kjøkken i 2019, samt fast tilkobling av vvb i 2016.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 Det meste av skjulte elanlegget er fra byggeår. Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn de siste år anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar:
Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg.
Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.
Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Forhold som har fått TG3
Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.
Konsekvens/tiltak
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Målt 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Det er viktig å merke seg at løsningen med trespiler i dusjsone ikke tilfredsstillende krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en

detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Konsekvens/tiltak
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

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

Det er ikke avrenning til sluk fra hele rommet. Sluket ligger i tett opphøyd sone.

Konsekvens er vann ikke renner tilfredsstillende til sluk og kan renne ut av rommet og gi fuktskade ved lekkasje.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malte plater i dusjsone ikke tilfredsstillende krav i forskriften ift. vannrett sjikt på vegger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Konsekvens/tiltak

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

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 på tomt eller i garasjen samt gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7484452

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra 2019, plassert ved kjøkken.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og gang i 1. etg.

Peisovn i stue fra 2013.

Varmekabel i takrenne på fremside av bolig.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget og feiing i overnevnte adresse den 13.12.19

Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller anmerkninger som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Info strømforbruk

Ca 15 808 kWh pr år

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 18 277

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Kommunale avgifter omfatter vann. avløp, renovasjon, feiing og tilsyn.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. 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.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær

Kr 1 001 886

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 807 166

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

Årlig velavgift

Kr 350

Velforening

I følge 20.06.1990 - Dokumentnr: 9556 - er det pliktig medlemskap i velforeningen med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer.

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 203, bruksnummer 413 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 203, bruksnummer 418 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:

3905/203/413:

20.06.1990 - Dokumentnr: 9556 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkingsplass

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.12.1989 - Dokumentnr: 22256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:203 Bnr:185

22.11.1990 - Dokumentnr: 17537 - Målebrev
Areal 369,8 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 1162151 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:203 Bnr:413

01.01.2024 - Dokumentnr: 443997 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:203 Bnr:413

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig på eiendommen datert 31/7-90

Det foreligger innvendige, utvendige og snittegninger av boligen, datert 15.06.1988. Det foreligger udaterte innvendige tegninger og snittegninger.

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.07.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

Det går overvannsledning, vannledning (annen eier) og spillvannsledning over eiendommen.

I følge 20.06.1990 - Dokumentnr: 9560 - skal eiendommen være medlem av velforening, forstå drift og vedlikehold av evt. feltets grendehus som er beboernes eiendom, forestå drift og vedlikehold av feltets felles antenneanlegg for tv/radio. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikehold kloakk- og vannledninger, telefon og elektriske ledninger og kabler over tomten. For felles private ledningsanleggene har brukerne solidarisk drift- og vedlikeholdsplikt. Adkomstveien til Vearåsen 18b er felles med Vearåsen 12a og b, 16 a og b, 18 a, 20 a, b og c. Det er gjensidig drift- og vedlikeholdsansvar. Veien skal være åpen for adkomst til lekeplasser og friarealer.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (03.04.2024) er avsatt til andre sikringssoner og boligbebyggelse- nåværende.

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 3905 01046 plannavn Vearåsen 2 (09.01.1984) hvor reguleringsformålet er boliger.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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/hjemmeldokument 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
108 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 350 000,00))

127 890,- (Omkostninger totalt)

4 477 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 127 890

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.





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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vearåsen 18 B, 3173 VEAR
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 203, bnr. 413

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 Rapportdato: 30.08.2024 Oppdragsnr.: 21248-1399 Referansenummer: XK5888

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen Takstsenter
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter i forbindelse med utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Olav Gether
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
olav.gether@aktiv.no
Tlf: 901 32 133

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

27.09.2024

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialisere seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen Takstcenter
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst
"Din eiendomspartner"

Vearåsen 18 B, 3173 VEAR
Gnr 203 - Bnr 413
3905 TØNSBERG

Drammen Takstcenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21248-1399

Befaringsdato: 28.08.2024

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede over 2 plan, oppført i 1990. Fundamenter med støpt gulv mot grunn og vegg/takkonstruksjon oppført i tre. Det har blitt utført oppgraderinger i 2019 med ny kjøkkeninnredning, laminatgulv i stue/kjøkken og ny innmat i sikringsskap. Ny vvb i 2016, ytterdør fra 2017 og boddør fra 2016. Overflater malt etter behov. Ellers er de fleste bygningsdeler fra byggeår. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på badene som er fra før 1997 og får da TG:3.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak som er utvendig teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Renner, nedløp, israfter og beslag på vindusbrett og vegg/tak beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte trolig isolert med 15 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gavlvegg mot øst med nye kledningsbord i 2012 ifølge tidligere takstrappert. Utvendig ble kledning sist malt i 2020. Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Takvindu fra 2005 ifølge tidligere takstrappert. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017. Isolert og formpresset boddør fra 2016. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Terrasser på totalt ca 140 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående tett rekkverk på 107 cm og rekkverk mot hagestue på 93 cm. Hagestue og terrasse på nedre plan fra 2014. Terrasse ned jacuzzi fra 2004. Platting til inngangsparti fornyet i 2024. Hagestue med innlagt strøm, kledde vegger og enkel takkonstruksjon teknet med profilerte plastplater. Trapper fra terrasse til hagestue i impregnerte materialer. Garasje kjedet med boligens 1. etg. på 16,6 m² (2,98 x 5,55) Gulv av grovstøpt betong. Malt leddport av tre med elektrisk portåpner. Motor til portåpner fra 2018. Det er gipset vegger/tak, liggende kledning mot nabo. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, tapet og malt trepanel.
Tak har malt trepanel og malte plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert peisovn i stue fra 2013, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trapp malt i 2024.
Det er innvendige malte glatte i 2. etg. og malte heltre profilerte dører i 1. etg og til loftrom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Ad i 1. etg. fra byggeår som ble delvis fornyet i 2024 med malte overflater, trespiler på en vegg, ny innredning og dusjkabinett.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj, og bra fall i dusjsone.
På vegger er det flis, malt strietapet og trespiler. Innvendig tak har malt trepanel.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.
Ifølge eier har det kun vært dusjkabinett på bad fra byggeår og det har vært minimalt med vannsøl på gulv og vegger.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. fra byggeår som ble delvis fornyet i 2021 med malte overflater, ny innredning og badekar. Gulv malt i 2024.
Det er gulvbelegg med oppkant i dusjsone rundt sluk.
Det er malte plater på vegg.
Innvendig tak har malt trepanel.
Det er innredning med servant, veggmontert speilskap, gulvmontert toalett, badekar og veggmontert panelovn.
Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.
Ifølge eier har det aldri blitt dusjet/badet på badet, og det har ikke vært minimalt vannsøl/vanndamp i rom.
Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt.
Det er integrert bosch hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med karbonfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår, noe nyere på kjøkken fra 2019.
Støppekran plassert under kjøkkenbenk, samt utvendig støppekran plassert til side for inngangsparti.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Utvendig stakeluke plassert til side for inngangsparti.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe fra 2019, plassert ved kjøkken.
Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og gang i 1. etg.
Peisovn i stue fra 2013.
Varmekabel i takrenne på fremside av bolig.
Varmtvannsbereder 120 liter fra 2016, plassert under kjøkkenplanter.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Synlig drenerør i plast under terrasse.
Fundamentert med ringmur som er isolert, pukket og støpt med plate på mark.
Tomten er tilnærmet flat på fremside av bolig og fall vekk fra bolig på siden.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etg.

Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje.

Det er etablert dør mellom sportsbod og garasje som ikke er tegnet inn.

2. etg.

Det er tegnet inn bod i deler av soverom mot øst. I dagens bruk er det større soverom og ingen bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

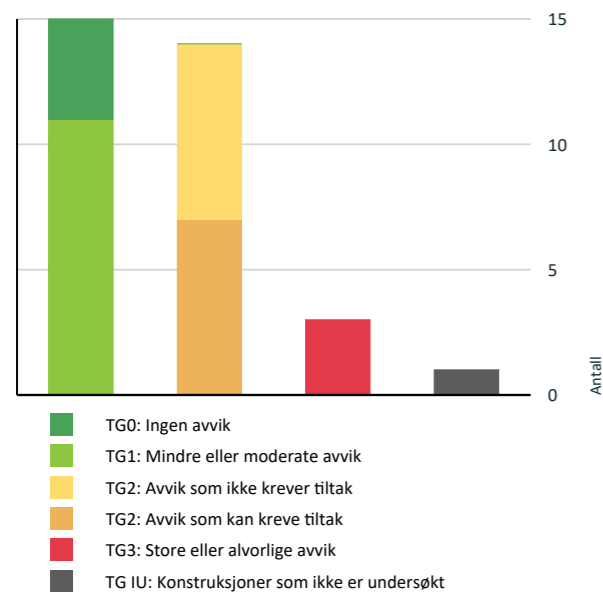
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

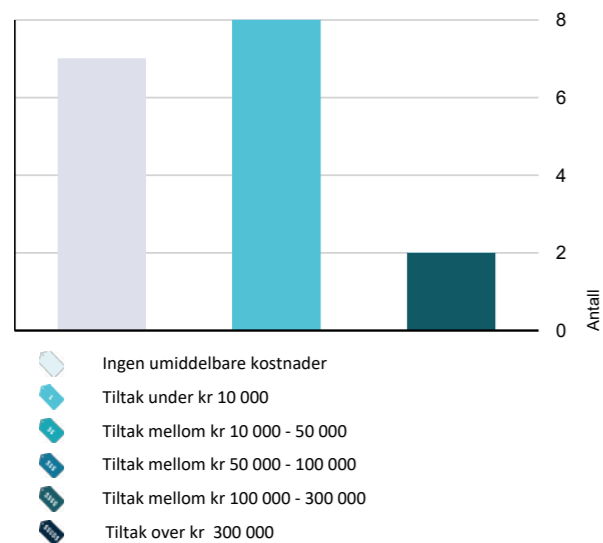
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bodd i boligen i 6 år og 3 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak som er utvendig tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Normal aldring og vær slitasje på takstein. Vindskier har behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe råte i bunn av vindskier.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Råteskadet vindskier bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag på vindusbrett og vegg/tak beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Årsaken er at over halvparten av normal brukstid er oversteget.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte trolig isolert med 15 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Gavlvegg mot øst med nye kledningsbord i 2012 ifølge tidligere takstrappreport.
Utvendig ble kledning sist malt i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Synlig råte i et kledningsbord ved vannbrett til vindu i 2. etg, i bunn av hjørnekasse og i levegg mot nabo ved garasje.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe råte i kledningsbord mot vindu.



Noe råte i hjørnekasse.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Takkvindu fra 2005 ifølge tidligere takstrappreport.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk, samt et par soveromsvinduer som er vanskelig å åpne/lukke.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.
Det må foretas justering av vinduer som er vanskelig å åpne/lukke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.
Isolert og formpresset boddør fra 2016.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.
Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på totalt ca 140 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående tett rekkverk på 107 cm og rekkverk mot hagestue på 93 cm.
Hagestue og terrasse på nedre plan fra 2014. Terrasse ned jacuzzi fra 2004. Platting til inngangsparti fornyet i 2024.
Hagestue med innlagt strøm, kledde vegger og enkel takkonstruksjon tekket med profilerte plastplater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.
Det mangler rekkverk i ende av terrasse bak levegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres rekkverk i ende av terrasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Trapper fra terrasse til hagestue i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

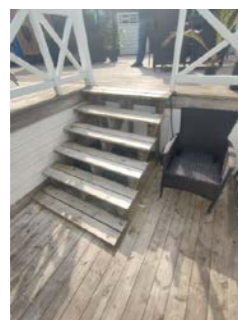
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje kjedet med boligens 1. etg. på 16,6 m² (2,98 x 5,55)
Gulv av grovstøpt betong.
Malt leddport av tre med elektrisk portåpner. Motor til portåpner fra 2018.
Det er gipset vegger/tak, liggende kledning mot nabo.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe brannsikring og tegn på noe ufagmessige arbeider.
Da dette er en garasje mot boligdel skal alle flater være gipset og brannsikret tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjen må ha tilfredsstillende brannsikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, tapet og malt trepanel.
Tak har malt trepanel og malte plater.

Laminatgulv i stue fra 2019. Samtlige overflater malt i 2018 og senere.
Vegger i stue og gang malt i 2024.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 17 mm innenfor 2 m på soverom mot vest i 2. etg.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2013, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble utført tilstyn av feier 13.12.2019 uten avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trapp malt i 2024.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte i 2. etg. og malte heltre profilerte dører i 1. etg og til loftrom.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dør mellom gang/stue og til et soverom går i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i 1. etg. fra byggeår som ble delvis fornyet i 2024 med malte overflater, trespiler på en vegg, ny innredning og dusjkabinett.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj, og bra fall i dusjsone.
På vegger er det flis, malt strietapet og trespiler.
Innvendig tak har malt trepanel.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Ifølge eier har det kun vært dusjkabinett på bad fra byggeår og det har vært minimalt med vannsøl på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Målt 20 mm fra topp slukstikk til topp flis ved dørterskel.
Det er viktig å merke seg at løsningen med trespiler i dusjsone ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsomt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2. etg. fra byggeår som ble delvis fornyet i 2021 med malte overflater, ny innredning og badekar. Gulv malt i 2024.
Det er gulvbelegg med oppkant i dusjsone rundt sluk.
Det er malte plater på vegg.
Innvendig tak har malt trepanel.
Det er innredning med servant, veggmontert speilskap, gulvmontert toalett, badekar og veggmontert panelovn.
Det er lufterventil i tak og tilluftspalte under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Ifølge eier har det aldri blitt dusjet/badet på badet, og det har ikke vært minimalt vannsøl/vanndamp i rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke avrenning til sluk fra hele rommet. Sluket ligger i tett opphøyd sone.
Konsekvens er vann ikke renner tilfredsstillende til sluk og kan renne ut av rommet og gi fuktskade ved lekkasje.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malte plater i dusjsone ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

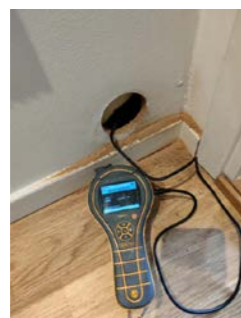
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert bosch hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med karbonfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår, noe nyere på kjøkken fra 2019. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk, samt utvendig stoppekran plassert til side for inngangsparti.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Utvendig stakeluke plassert til side for inngangsparti.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe fra 2019, plassert ved kjøkken. Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og gang i 1. etg. Peisovn i stue fra 2013. Varmekabel i takrenne på fremside av bolig.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider 120 liter fra 2016, plassert under kjøkkenplanter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring på ny innmat i sikringsskap og renovering av kjøkken i 2019, samt fast tilkobling av vvb i 2016.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 Det meste av skjulte elanlegget er fra byggeår. Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn de siste år anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.
Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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 2 apparat fra 2015.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Synlig drenerør i plast under terrasse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur som er isolert, pukket og støpt med plate på mark.
Ingen sprekker eller setninger registrert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat på fremside av bolig og fall vekk fra bolig på siden.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

2005

Standard

Enkel halvlaftkonstruksjon på støpt dekke. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Boden bærer preg av manglende vedlikehold. Påvist noe råte i laft og mose på takshingel.

Kommentar

Tidligere takstrappport.

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

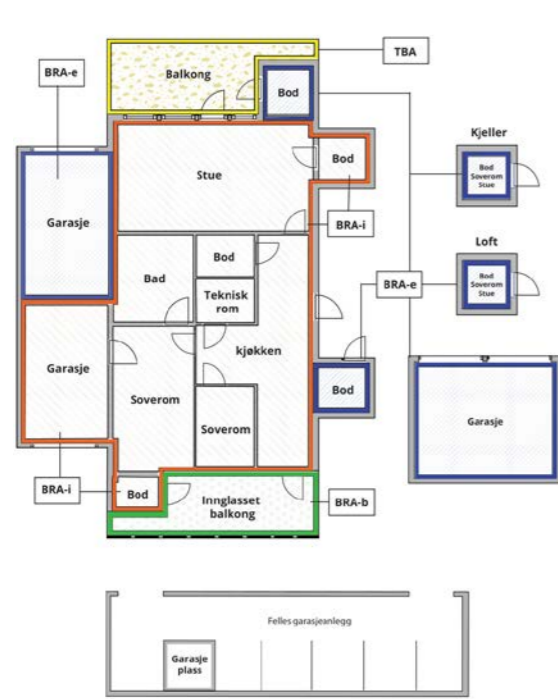
Hva er måleverdig areal?

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.

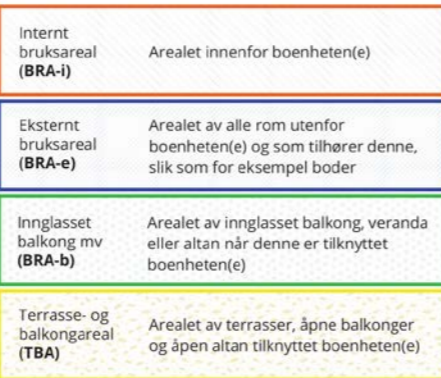
Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62	20		82	140
2. etasje	30			30	
SUM	92	20			140
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken	Sportsbod, Garasje	
2. etasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 4,2 m²
Bad/vaskerom: 5 m²
Soverom: 11,6 m²
Stue/kjøkken: 39,7 m²
Sportsbod: 2,3 m²
Garasje: 16,6 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,38 m - 2,39 m

Takhøyde 2. etg.: 2,39 m - 2,40 m (1,88 m i innredet loftrom - ikke målbart areal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
1. etg.
Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje.
Det er etablert dør mellom sportsbod og garasje som ikke er tegnet inn.

2. etg.

Det er tegnet inn bod i deler av soverom mot øst. I dagens bruk er det større soverom og ingen bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke tilfredsstillende brannetting i garasje og i kneloft mot nabo.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning og ny innmat i sikringsskap i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	92	20
Redskapsbod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jørgen Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	413		0	367.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vearåsen 18 B

Hjemmelshaver

Johansen Jørgen, Hansen Merete Kristine

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 970 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.08.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 31.07.1990.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	26.08.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	28.08.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XK5888>

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.	
1312240047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merete Kristine Hansen	Jørgen Johansen
Gateadresse	
Vearåsen 18B	
Poststed	Postnr
VEAR	3173
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	
7484452	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKH, JJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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
- 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
- 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

Initialer selger: MKH, JJ

2

Document reference: 1312240047

Document reference: 1312240047

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

Document reference: 1312240047

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1312240047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Kristine Hansen	6e9fb493fee2c51a03044d2 98a5f0273ee796984	21.08.2024 18:58:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Johansen	7b7459afb69e684e2f41b75 a2d310551dc496908	21.08.2024 18:55:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240047

- 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

Vearåsen 18B - Nabolaget Vearåsen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vatninga Linje 130, N130	4 min	0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	9 min	6.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

Skoler

Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 31 klasser	13 min	1 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	6 min	3.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min	7.1 km

«Et rolig og behagelig nabolag, med kort vei til alle fasiliteter som feks. skole, skog og utmark, golfbane, butikker, flyplass og by. Veldig fint for barnefamilier.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

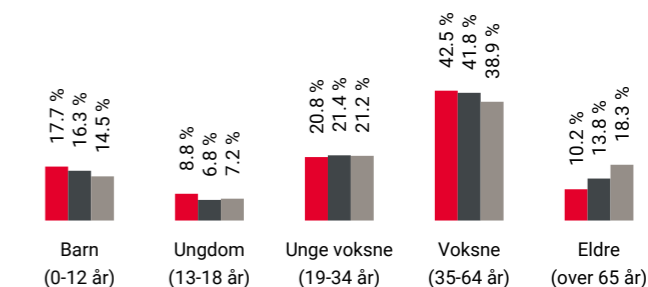


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vearåsen	1 345	500
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Ekely barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min	0.9 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min	1.1 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 104 barn	5 min	2.3 km


Dagligvare


Kiwi Vear Post i butikk	20 min	1.5 km
Joker Melsomvik Søndagsåpent	5 min	3.5 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

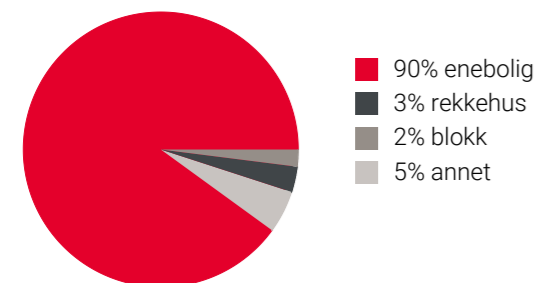
 Støynivået
Lite støynivå 88/100

 Gateparkering
Lett 86/100

Sport

-  Vear idrettspark 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.5 km
-  Vearhallen 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Energy Fitness 5 min 
-  Sporty24 Sem 9 min 





Boligmasse



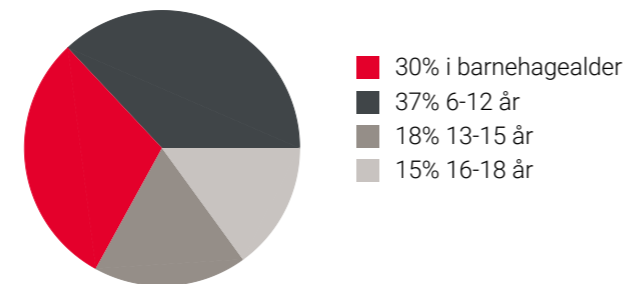
«Grei beliggenhet»
Sitat fra en lokalkjent



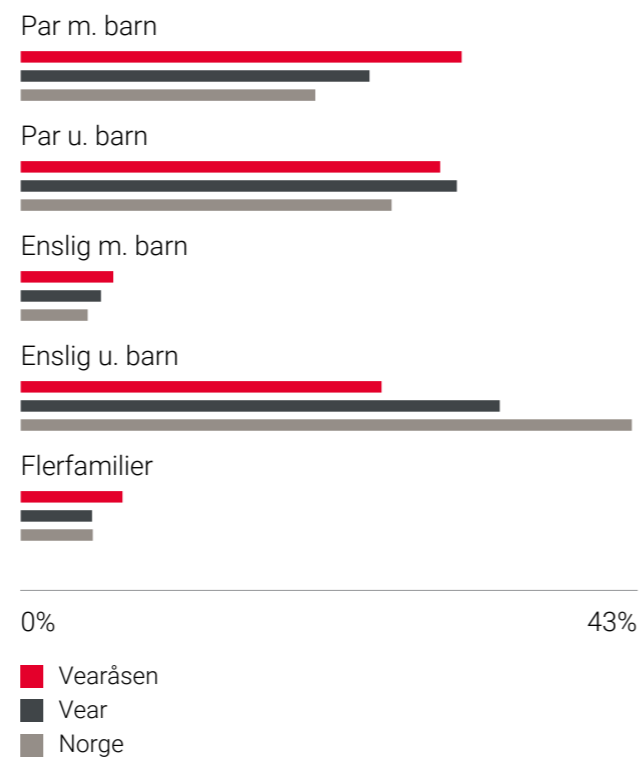
Varer/Tjenester

-  Stokke Senter 9 min 
-  Vitusapotek Vear 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

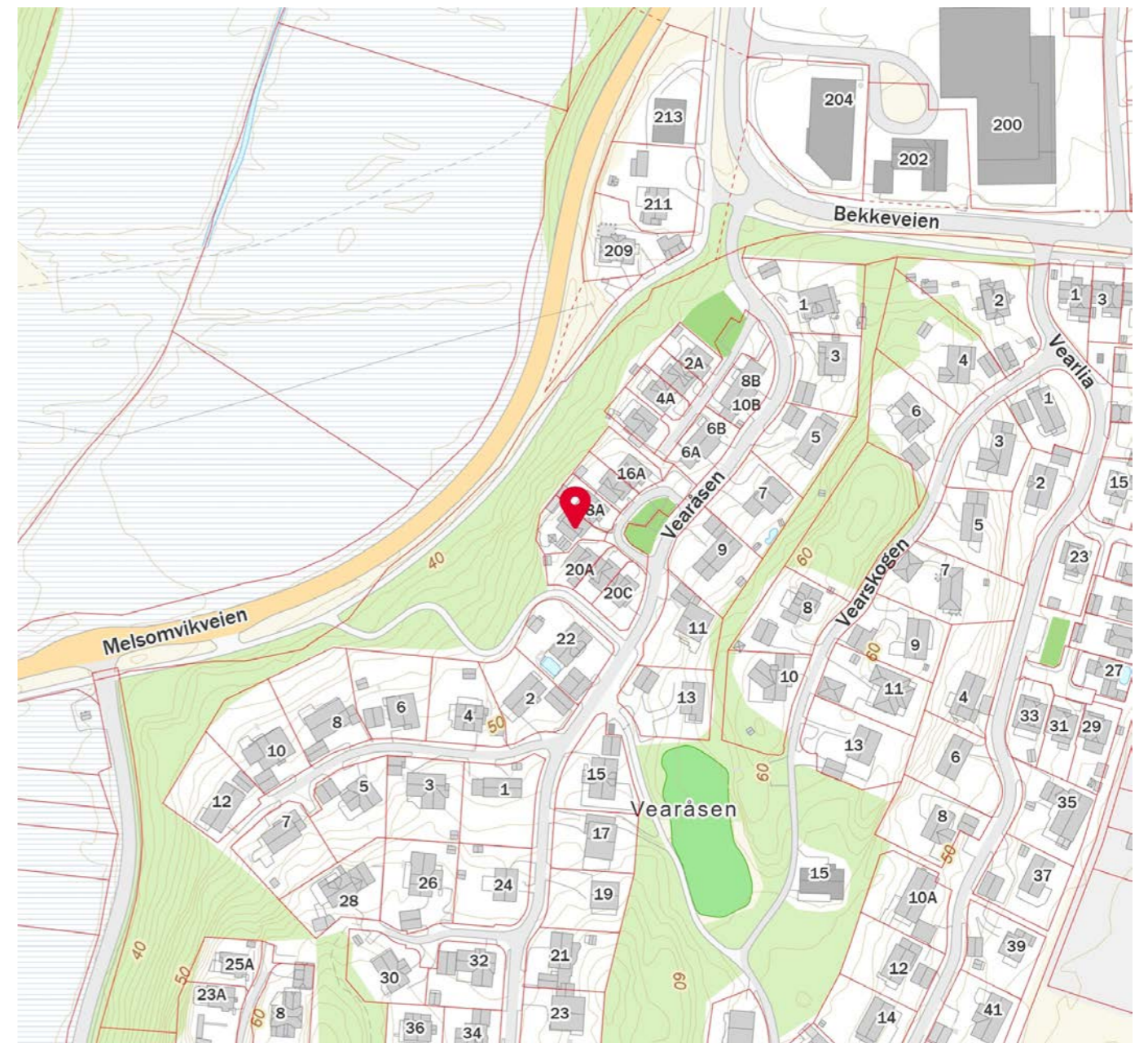
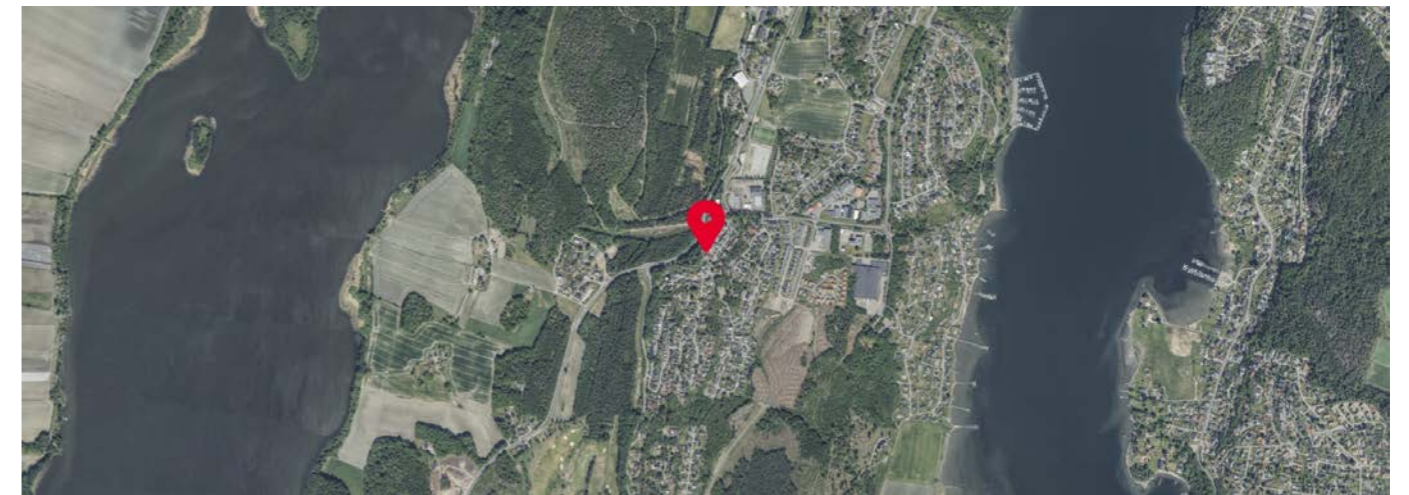


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



TØNSBERG

Tønsberg er en middelalderby og er regnet som Norges eldste by; ifølge Snorre var byen grunnlagt før år 871.

Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket.

Byen har også en rekke offentlige servicefunksjoner innen tjenesteyting og administrasjon. Midt i byen ligger

Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia.

I kort bærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmandstredet og Foyn.

Tønsberg er kjent for en rock- og popfestival som tidligere har vært arrangert på Slottsfjellet hver sommer.

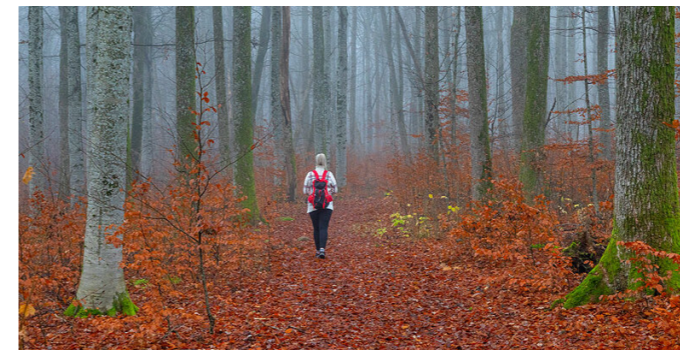
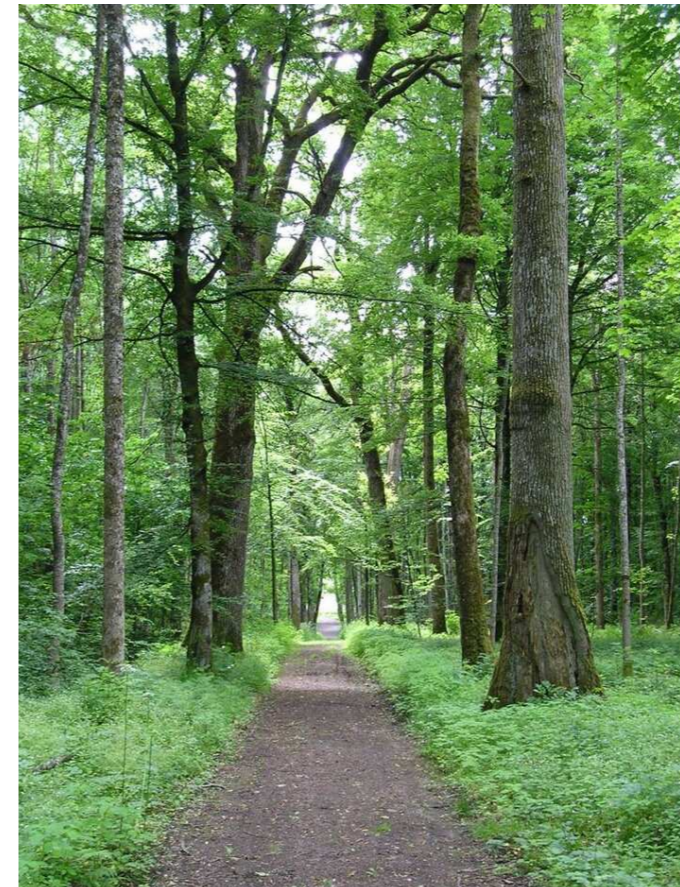
Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tønsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Festivalen ble for første gang arrangert i 2003.

Tønsberg har et yrende liv om sommeren og er et populært område for shopping. Om sommeren er gatene fylt med mennesker. På torvet kan man ta seg en is mens man nyter solen.



Gullkronene naturreservat

Store og Lille Gullkrone ligger som oaser i åkerlandskapet, med vekstforhold som minner om edelløvskog lenger sør i Europa. Skogene har en variasjon og frodighet som er sjelden for Norge.



Bilder og tekst hentet fra:
<https://www.statsforvalteren.no/nn/vestfold-og-telemark/miljo-og-klima/verneomrade/vestfolds-verneomrader/gullkronene-naturreservat/> og
<https://www.frittfallfoto.no/gullkronene-oaser-i-kulturlandskapet/>



Slottsfjellet

Slottsfjellet er et lite fjell i Tønsberg by med en høyde på 63 moh. Der finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen.

Slottsfjellstårnet, byens landemerke, reist til Tønsbergs 1000-års-jubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet. Hvert år arrangeres Slottsfjellfestivalen og Middelalderfestivalen på Slottsfjellet.

Kilde: Wikipedia



HØYT & LAVT KLATREPARKER

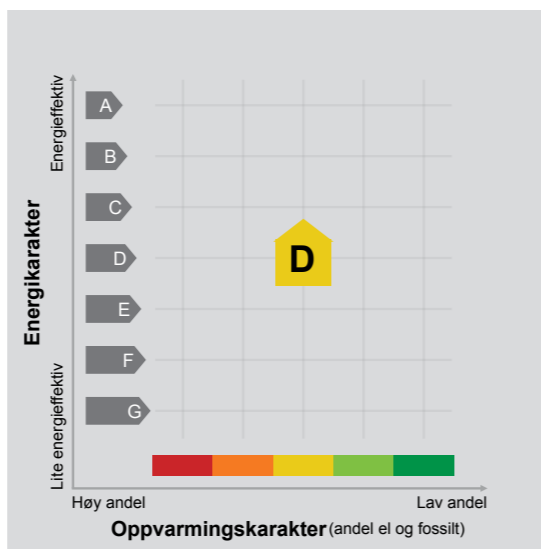
Aktivitetsparken Høyt og Lavt Vestfold byr på mange spennende utfordringer og aktiviteter for barn voksne. Klatreparken ligger flotte omgivelser på Steinsholt. Den perfekte aktiviteten for familie og venner, langt fra stress og mas.

Avstander til parken:
Fra Tønsberg: 50 km (1 time)
Fra Sandefjord: 37 km (40 min)
Fra Larvik: 33 km (32 min)



ENERGIATTEST

Adresse	Vearåsen 18B
Postnummer	3173
Sted	VEAR
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	413
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8278628
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-12948
Dato	21.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 15 808 kWh pr. år

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

14 484 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

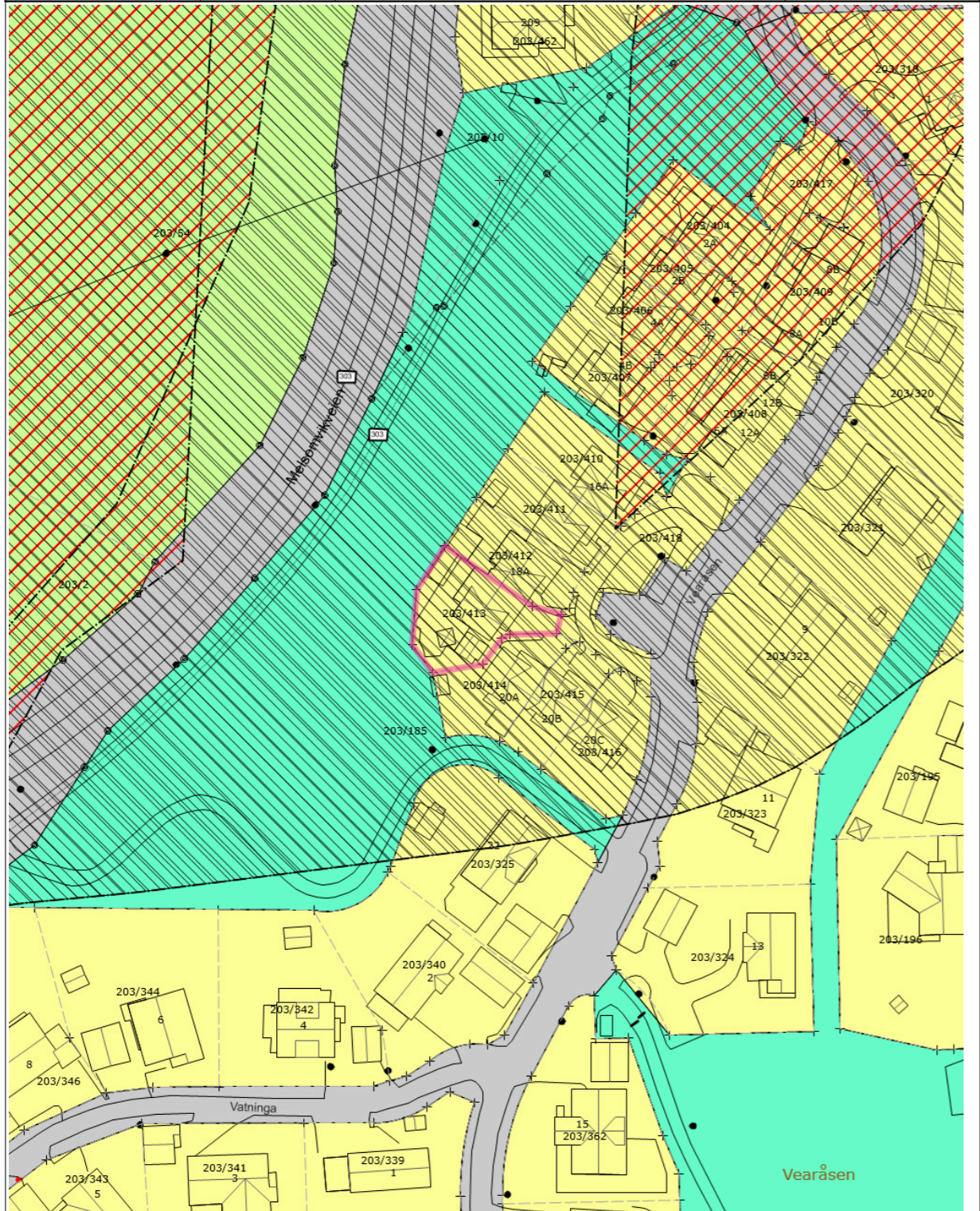
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 413	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Vearåsen 18B				
	Annen info:	3173 VEAR				



Tegnforklaring

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| Annen sikring | Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense |
| Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. |
| Terrengeform | Gatelyst (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Masteomriss | Trase |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegbom | Vegdekkekant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Fylkesveg boks | Fylkesveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | Hovedveg - På bakken - Nåværende |
| Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål | Grense for faresoner |
| Grense for sikringsoner | Ras- og skredfare | Flomfare |
| Andre sikringssoner | Boligbebyggelse - Nåværende | Veg - Nåværende |
| Blå/grønnstruktur - Nåværende | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | KpOmråde gjeldende |
| Kanal og grøft | Innsjøkant | Høydekurve |

FASE 1
FASADE HAGESIDE



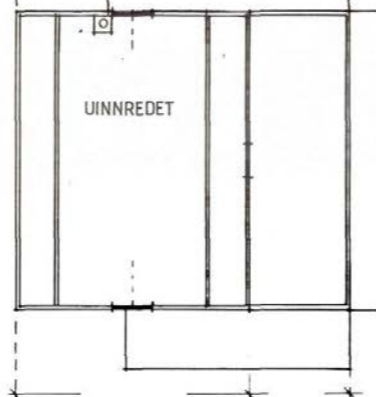
FASE 2
FASADE HAGESIDE



0 4 N 4 N / 216599
203:413:00 1988 6 - Tegninger
traAktiv Tansberg

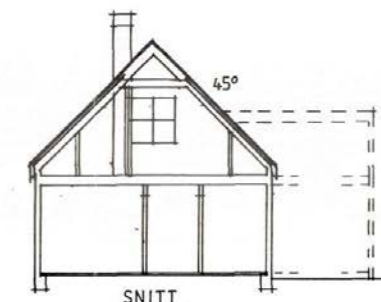
FASE 1

PLAN LOFT

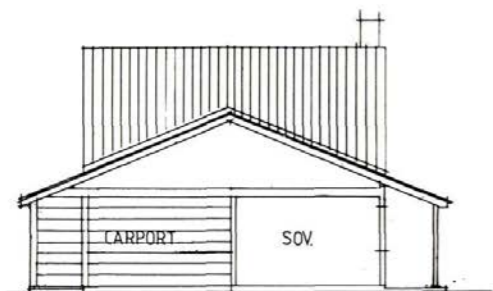


FASE 2

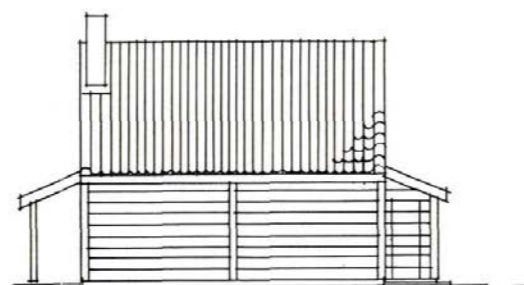
PLAN LOFT



SNITT

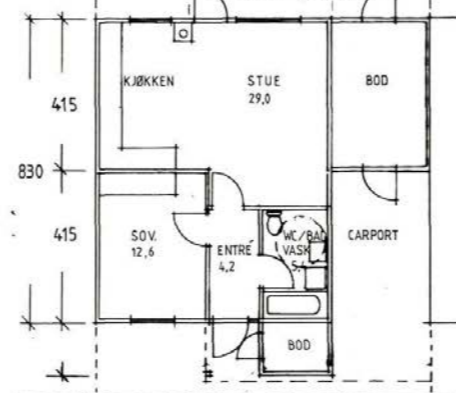


FASE 2
SNITT

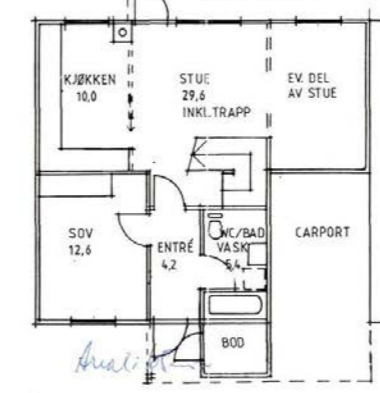


FASE 1 OG 2
FASADE GAVL

PLAN 1. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



FASADE INNGANGSIDE FASE 2

PROSJEKTFINANS	ARK. MNAL JØRN ESKELAND MESV. 13 1366 HASLIM. T. 02 591812
VEARÅSEN FELT C4 HUSTYPE "ELI"±	100 15.06.88 i prosjektas
FASADER SNITT	RÅDGIVENDE INGENIØRER JE Ark. MNAL Jørn Eskeland 1366 HASLIM. T. 02 591812
	1057-17

PROSJEKTFINANS	100 15.06.88 i prosjektas
VEARÅSEN FELT C4 HUSTYPE "ELI"±	Ark. MNAL Jørn Eskeland 1366 HASLIM. T. 02 591812
PLANER, SNITT, FASADE.	1057-16

1040
II

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VEARÅSEN I STOKKE
KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
Innenfor begrensningen er området regulert til :

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fellesarealer

§ 2

BYGGEOMRÅDER

I. BOLIGER

- a) Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, rekke- og kjedehus med mønehøyde inntil 9 m og gesimshøyde inntil 6 m. Hvor terrenget ligger til rette for det kan boligene oppføres med underetasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene. I område B kan det oppføres terrassert bebyggelse.
- b) Tillatt bebygget grunnareal for bolig inkl. garasje er for de ulike tomtetyper:
- I : 200 m²
 - II : 150 m²
 - III : 120 m²
 - IV : 100 m²
 - V : Etter bygningsrådets vurdering for det aktuelle prosjekt.
- c) Feltet kan bebygges med inntil 215 boenheter. Eventuelle generasjonsboliger, hybelleiligheter o.l. kommer i tillegg.
- d) Bygningene skal ligge innenfor de viste byggegrensener. Hvor det ikke er vist byggegrensener, skal boligene ligge minst 4 m fra offentlig veg. Mindre avstand kan godkjennes ved vendehammer (snuplasser).
- e) Avstanden til nabogrense i syd og vest skal være minst 6 m.
- På tomtetyperne I og II kan boligene plasseres inntil 2 m fra nabo-

grense mot nord og øst.

På tomtetyperne III, IV og V kan boligene legges i tomtegrense.

Veggen mot nabo skal være vindusfri. Det kan dispenseres for høytsittende vinduer, faste ugjennomsiktlige vinduer eller andre løsninger som forhindrer sjenerende innsyn.

- f) Boligene skal utføres med saltak eller halvvalm. For saltak skal takvinkelene være minst 22°. For halvvalm skal takvinkelen være minst 34°. Taktekingen bør være betong- eller teglstein.
- g) Underetasjer skal ha samme kledning i front som hovedetasjen. Samme kledning ned til underkant vindu i underetasjen kan godtas hvor dette er naturlig.
- h) Garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m² kan ligge i nabogrense/gjerdelinje. Vegg i nabogrense/gjerdelinje skal være vindusfri. Foran garasjeport skal det være minst 5 m til gjerdelinje. For garasjer på tomtetyperne III, IV og V kan det tillates mindre avstand.
- i) Garasjer/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- j) For tomtetyperne I og II skal parkeringsdekningen være 3,0, inkl. plassen på garasjeinnkjørsel.

For tomtetyperne III, IV og V skal parkeringsdekningen være 2,0, enten ved parkering på egen tomt eller i fellesanlegg.

II. INDUSTRI

- a) Her kan det oppføres industribygg med gesimshøyde inntil 6 m. Industri med betydelig akustisk, visuell og annen forurensning som kan være til ulempe for boligbebyggelsen, kan ikke tillates.
- b) Hver bedrift skal på egen grunn avsette plass for parkering og av-/pålessing som etter bygningsrådets skjønn dekker eiendomens bruk. Normalt skal det avsettes 1 P-plass pr. 50 m² gulvareal.
- c) Det vil bli forlangt at del av tomt opparbeides parkmessig.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

- a) På gangvegssystemet tillates bare nødvendig nyttetraffic.
- b) Det kan innføres fartsdempende tiltak som f.eks. innsnevringer, humper, endret belegning e.l.
- c) I frisisiktonene skal det ikke være faste hidre med mer enn 0,5 m høyde over tilstøtende vegger.

Eventuelle trær i frisiktsonen skal være kvistfrie under 1,8 m høyde over tilstøtende vegger.

§ 4

- a) I friområdene kan det oppføres innretninger for lek og spill, som ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- b) I det sentrale friområdet kan det oppføres grendehus og baner for ballspill.

§ 5

- a) I felles lekeområde kan det oppføres innretninger for lek og spill.
- b) Det tillates ikke oppsatt gjerder e.l. som hindrer fri ferdsel.

§ 6

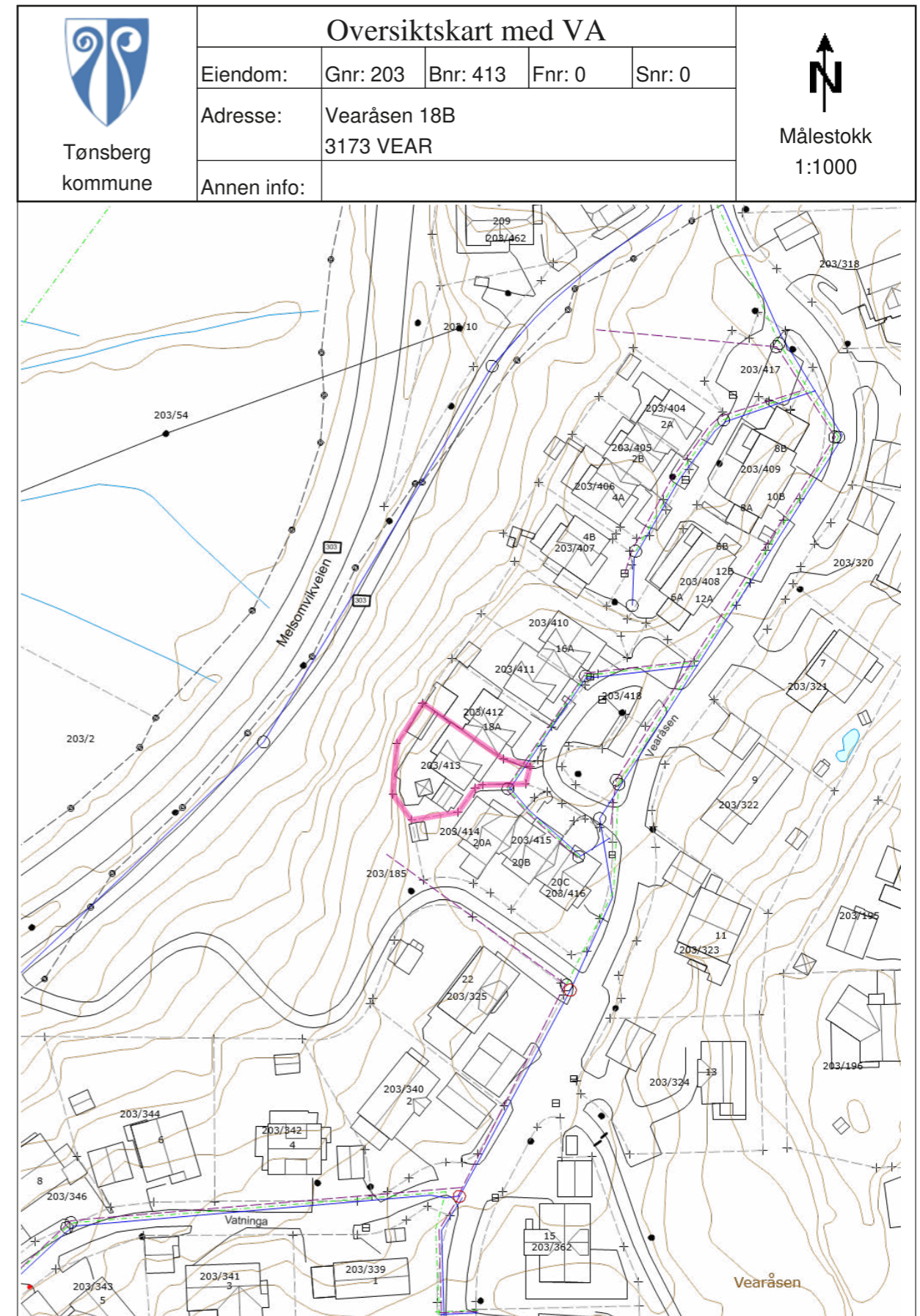
- a) Bygningenes endelige plassering og møneretning fastsettes av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknaden påse at bygningene får en god form og materialbruk og er i samsvar med god byggeskikk. Bygningsrådet skal videre påse at bygninger i samme byggeflukt, eller som kan oppfattes som en gruppe, får et enhetlig og harmonisk preg.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikkssikker.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e) Det kan ikke opprettes privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Tønsberg, 09.01.84.

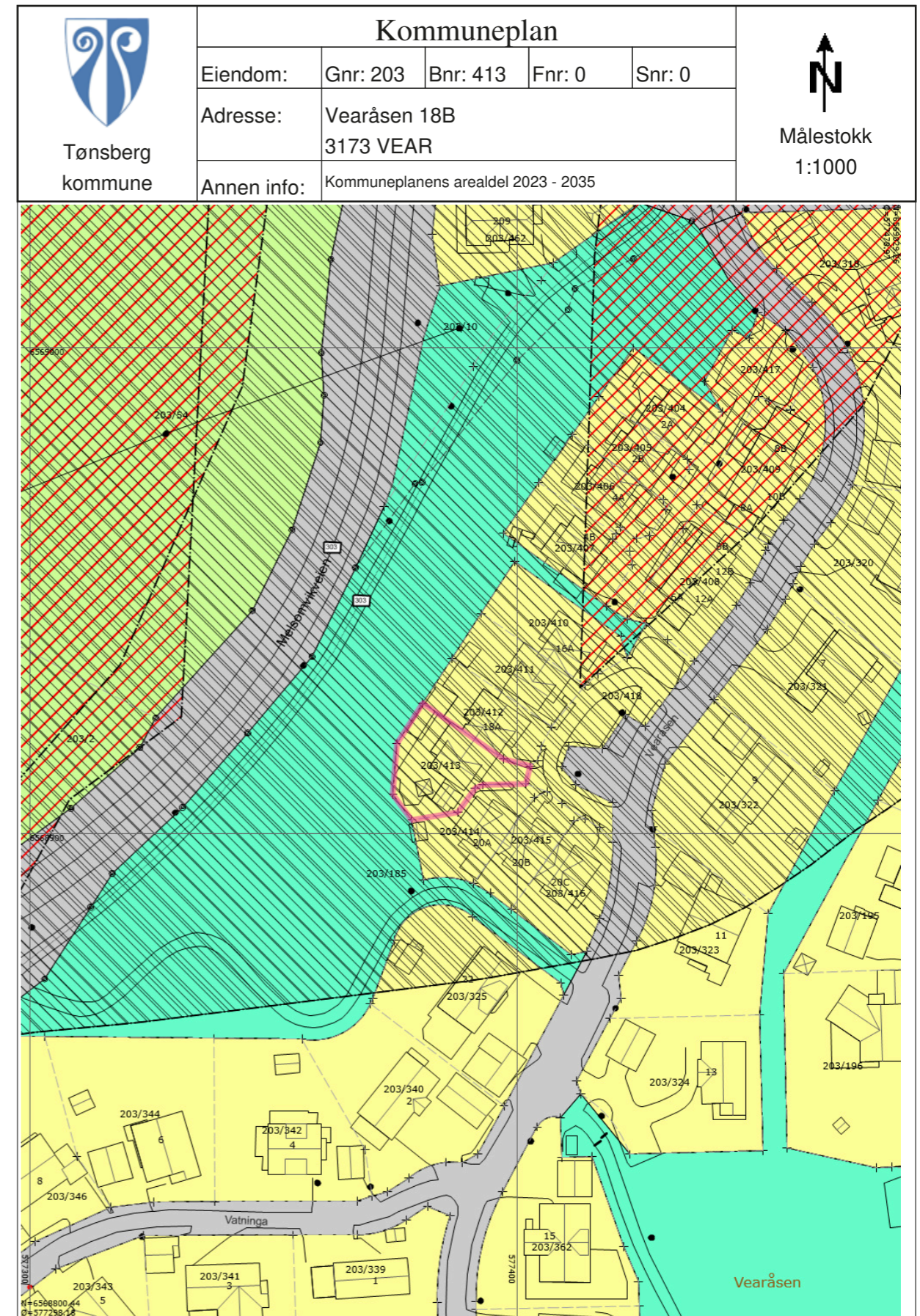
etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen



Tegnforklaring

 Brannventil	 Kum - annen eier	 Sluk
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning - annen eier
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Matrikelnummer.	 Terrengform
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Masteomriss	 Trase	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Husnummer	 Husnummer med bokstav
 Fylkesveg boks	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft	 Innsjøkant
 Høydekurve	 Innsjø	



Tegnforklaring

	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Terrengform		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkkant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	Andre sikringsoner		Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kanal og grøft		Innsjøkant		Høydekurve



TØNSBERG OG RE EIENDOMSMEGLING AS
V/OLAV GETHER
MØLLEGATEN 8
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1312240047
Vår referanse: 3561817/24720011
Bestilling: C3 2024-08-22 (8) 78

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9556	91	20.6.1990	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	203	413	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

RIKTIG AVSKRIFT BEKREFTES
SPAREBANKEN VESTFOLD
Djursland

Dole - avg
kr. 250,-

Skjøte

REGISTRERT
20 JUNI 1990
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 9556
Kommune

EIENDOMMEN(E)
Registernummer² (gnr., bnr., festnr.)

Vearåsen nr. 18B - Gnr. 3 - b.nr. 413 Stokke
og en nidel av fellesadkomst av gnr. 3 bnr. 418


Eiendommens beskaffenhet
 Ubebygget Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

Stokke kommune

Slektskapsforhold



Doknr: 9556 Tinglyst: 20.06.1990 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TIL

Navn Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

Sven Erik Tybring Martens 310764
Anette Martens 110966

KJØPESUMMEN KR 5.920,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

1. Det vises til kjøpekontrakt datert 21.02.90.
2. Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 3 bnr. 413 skal:
 - a) være medlem av tomtefeltets velforening (tvungent medlemskap).
 - b) forestå drift og vedlikehold av evt. feltets grendehus som er beboernes eiendom.
 - c) forestå drift og vedlikehold av feltets fellesantenneanlegg for TV/radio.

Nr. 47 På lager. Sem & Stenersen AS, Oslo 12-87

Fortsatt


3. Kommunen har på tomten rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, telefon og elektriske ledninger og kabler over tomten. For skade som volderes av slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, gir rett til erstatning. I evt. mangel på minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn av nemnd, som er oppnevnt i VI pkt. 8 i kommunenes tildelingsregler.
4. Alle ledingsanlegg/installasjoner, eventuelt utvidelser skal utføres i.h.t. kommunens forskrifter og reglement. Hele ledningsanlegget for felt C4 Vearåsen, vil bestå av private fellesanlegg. For de private ledingsanleggene har brukerne solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt. Det er de enkelte kjøperes ansvar å påse at de private fellesanleggene holdes vedlike.
5. Adkomsveien til Vearåsen 18B, gnr. 3, bnr. 418 er felles med Vearåsen 12A, 12B, 16A, 16B, 18A, 20A, 20B og 20C. Grunneierne har gjensidig felles drift- og vedlikeholdsansvar. Veien skal være åpen for adkomst til lekeplasser og friarealer. Det er reservert garasje/parkeringsplasser for Vearåsen 12A og 12B og parkeringsplass for Vearåsen 16B og 18A.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stokke 12/6-90
Sted Dato

Per-Eivind Johansen
Utstederens underskrift


Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vigdis Vernefeldt
Vitseunderskrift

Briskevn. 16
3240 Amsbu

Randi Sjulstad
Vitneunderskrift

Blåkoilvn. 21
3173 Vear

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring PLUS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 eiendoms-
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vearåsen 18B
3173 VEAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Olav Gether

Oppdragsnummer:

Telefon: 901 32 133
E-post: olav.gether@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre