



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Gauterødveien 58B, 3114 TØNSBERG

Velholdt halvpart av tomannsbolig med koselig skjermet hage. Solrikt, sentralt, parkering. 4 sov og 2 bad!





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 140 000,-
Omkostn.: Kr 104 740,-
Total ink omk.: Kr 4 244 740,-
Selger: Hilde Hogsnes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total: 130/130 m²
Tomtstr.: 642.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 30

Oppdragsnr.: 1312240025

Velholdt halvpart av tomannsbolig med koselig skjermet hage. Solrikt, sentralt og parkering.

Koselig familiebolig i barnevennlig nabolag – Gauterødveien 58B

Velkommen til en innbydende bolig med 4 soverom, 2 bad og en skjermet hage. Perfekt for små familier!
Eiendommen har god parkering og en solrik hage med plattinger. Romslig gang med garderobeplass, nyoppusset stue med vedovn og et velutstyrt kjøkken med barløsning.
I andre etasje finner du tre soverom og et moderne bad. Underetasjen har hovedsoverom, vaskerom/bad med hjørnebadekar og gode lagringsmuligheter.
Sentral og barnevennlig beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	20
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	76
Ferdigattest	78
Kommuneplan kart	80
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88



Spisestuen og peisen med gangen i bakgrunnen og inngang til kjøkkenet til venstre.



Velkommen inn!

I oppkjørselen som deles med naboen er det godt med parkeringsplasser på eiendommen som tilhører denne boligen. En fin hageflekk med en plattning er plassert i denne delen av eiendommen slik at man kan nyte solen til fleretider på dagen. Opp langs boligen er det gruset frem til den lille garasjen. Her har man plass til en litt mindre bil, eller er flott til lagring av sykler, hageredskaper mm.

Inntil garasjen er det bygget en pergola og en plattning omkranset med hekk. Her er en nydelig solkrok hvor man har kveldssolen til sene kvelden sommerstid. Hagen har plen og beplantning med bærbusker og fruktrær. Mange muligheter for den hageglade.

Innenfor døren til boligen er det en meget romslig gang. Her er det innredet med garderobe langs hele langveggen. Det er montert gardinskinne og gardin for å skjerme innholdet. Passer fint for en skyvedørgarderobe. I tillegg er det plass til både en kommode og en stol. Fliset gulv med varmekabler. Videre inn i hovedetasjen er det en romslig stue og ett separat kjøkken. I denne etasjen er det nyslipte

gulv i 2024. Rommene fremstår som delikate og moderne med god plass til å innrede med både spisestue og sittegruppe. En deilig vedovn skaper kosen en kald høst- eller vinterdag.



Praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og koselig barløsning ved vinduet.



Mange fine soverom

Opp trappen til 2.etg finner man 3 gode soverom og ett badrom. Alle soverommene har fin størrelse. Det ene rommet har vært brukt som garderoberom, men er ett fint barnerom/hjemmekontor. De to andre soverommene har god plass til både seng, skrivepult og garderobeskap.

Badet i 2.etg er helfliset med varmekabler i gulv. Det er enkel servant i pen hvit innredning, dusjvegger og ett vegghengt toalett. Rommet er lyst og luftig med stort vindu.

Fra gangen i 2.etg er det adkomst til loftet via luke i taket. Loftet er ett stort uinnredet rom. Flott for lagring, men kanskje muligheter for den kreative?



Vakkert soverom med stor garderobe og utgang til en luftbalkong. Delikate farger og et luftig rom.





Soverommet i underetasjen er benyttet som hovedsoverom i dag. Kan også fint passe som en kjellerstue eller lekerom. Salt og fint rom med godt med lys. Vegg i vegg finner man vaskerom/bad.



Badet ligger i 2.etg og er helflisset med varmekabler i gulv. Plass til ekstra hyller om man trenger det.

Baderom/vaskerom

Underetasjen er innredet med ett stort soverom og ett stort vaskerom/bad. I tillegg er det bodareal, toalettrom og gang.

Soverommet i underetasjen er innredet som hovedsoverommet i boligen. Her er det fin plass til dobbeltseng og stor skyvedørsgarderobe. Det er utgravd til større vindu for rømningsvei og er ett lyst og trivelig rom.

Badet/vaskerommet er pusset opp de senere år med varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaksin og tørketrommel med praktisk benk over til bretting av tøy mm. Stort hjørnebadekar samt dusj for avslapning etter en lang dag på jobb.

Separat toalettrom. Boder med god oppbevaringsplass. Den ene boden har utgang direkte til hagen. Praktisk når man skal ha inn møbler og utstyr for vinteren f.eks. Dette gir også en ekstra rømningsvei i underetasjen. Det er varme i gulv i gangen.

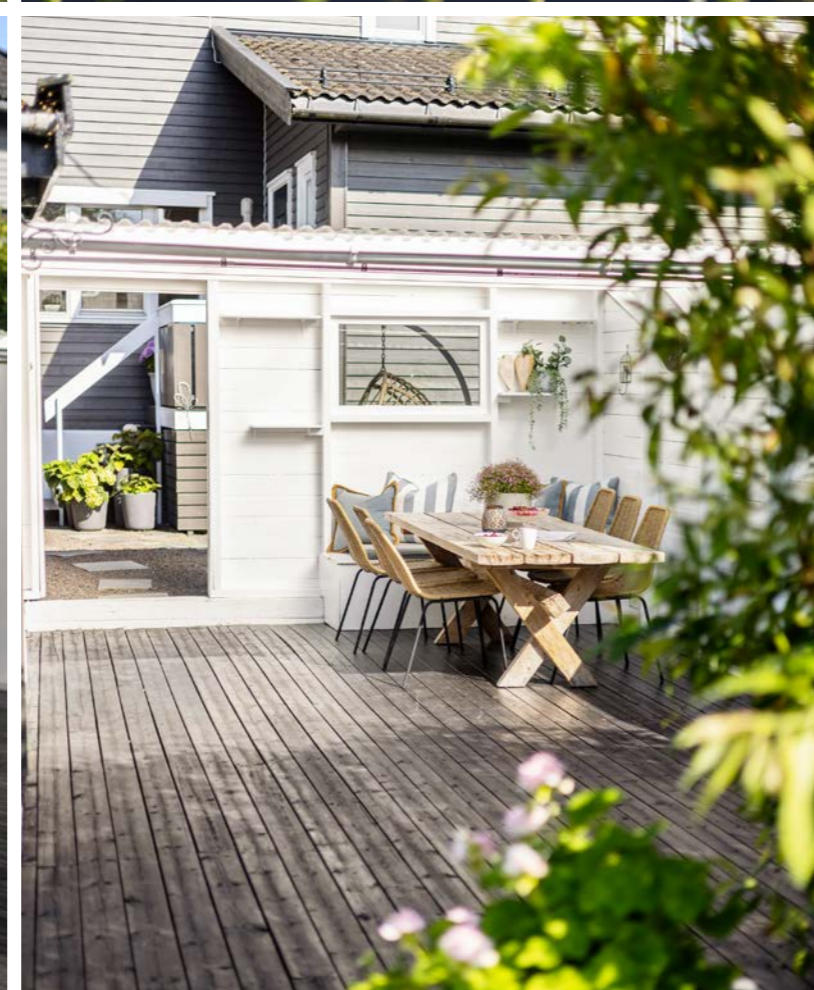
Uteplassene

Tomten til denne eiendommen strekker seg fra Gauterødveien og langt inn i bak boligen. Dette gir rom for mange uteplasser og soner som eier har nydelig utnyttet.

Her har man en koselig og skjermet hage helt innerst på eiendommen. Det er plantet bærbusker, men også beholdt plenen for lek og moro - både for store og små. En deilig uteplass delvis med takoverbygg gir nydelig plass i solen hele dagen og til langt på kveld. Ved inngangspartiet er det tilpasset en sval

skyggeplass i hjørnet ved hekken og plass til en stol og kafebord ved inngangsdøren. Foran boligen ved innkjørselen er det laget en flott platting med plassbygget benk og blomsterkasser hvor det er plantet bærbusker og skjermende hekk. Benken er en ypperlig plass for morgenkaffen og late sommermorgener.

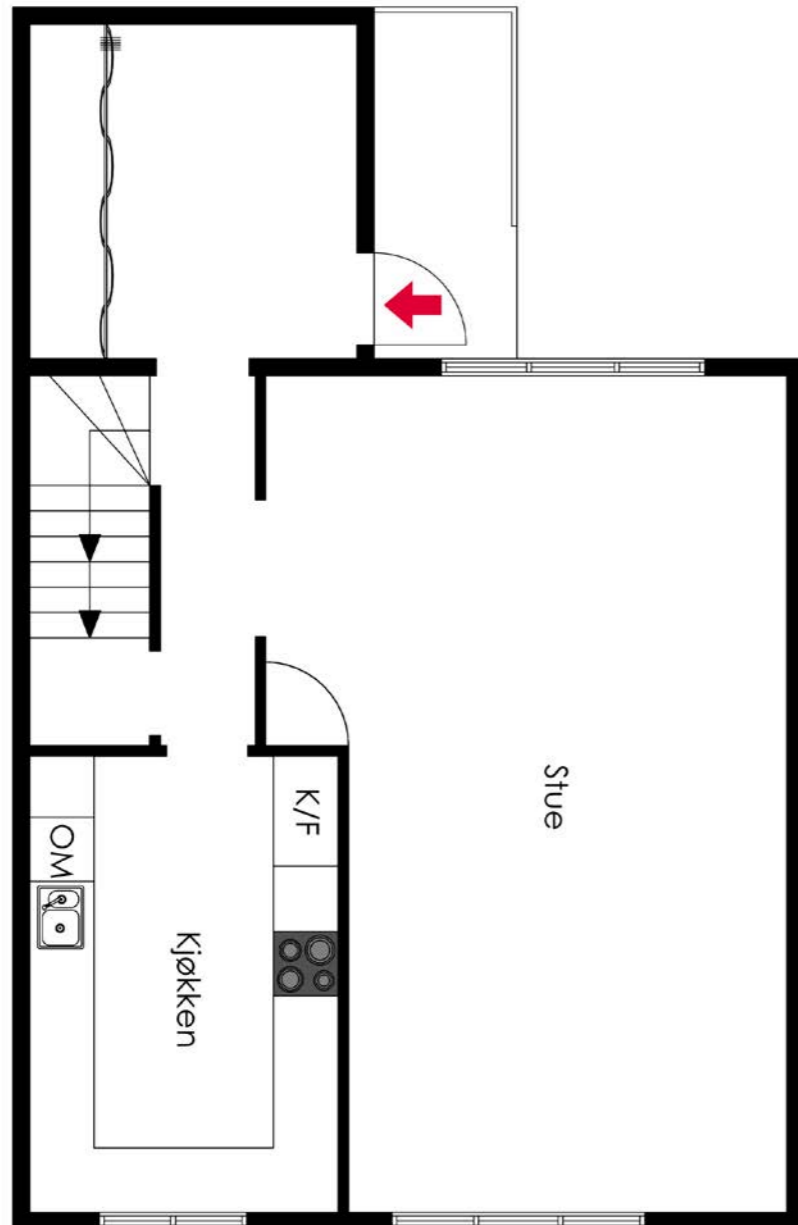




Plantegning

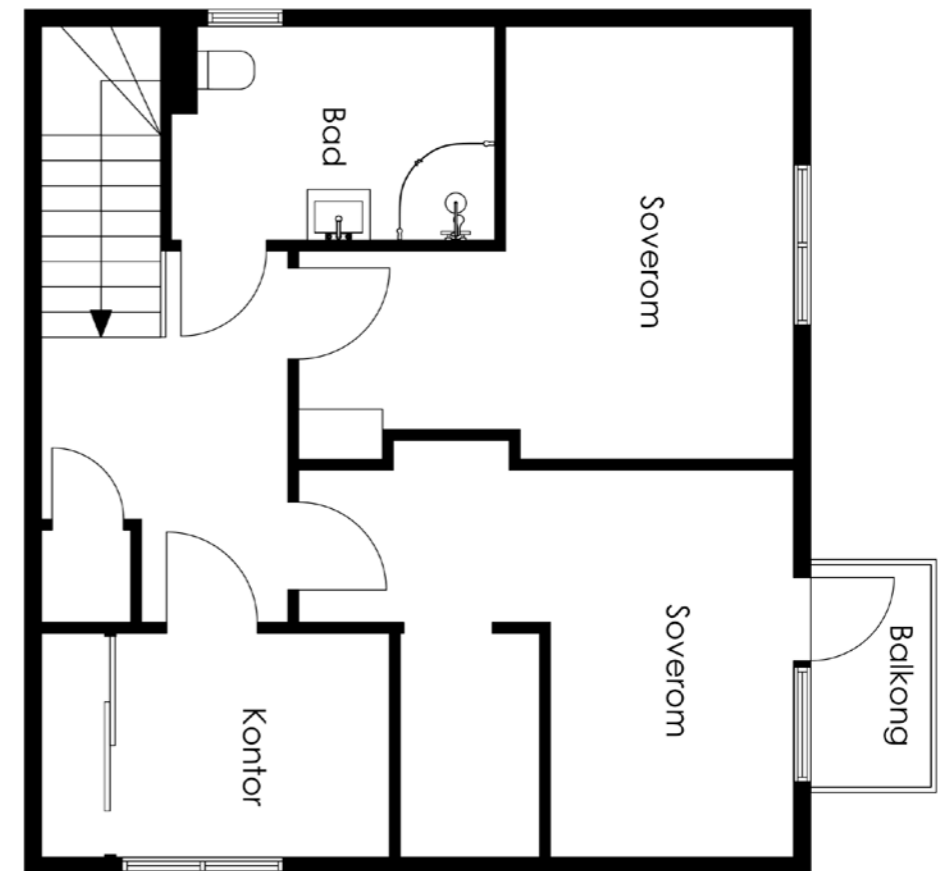
1. etasje

ert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



2. etasje

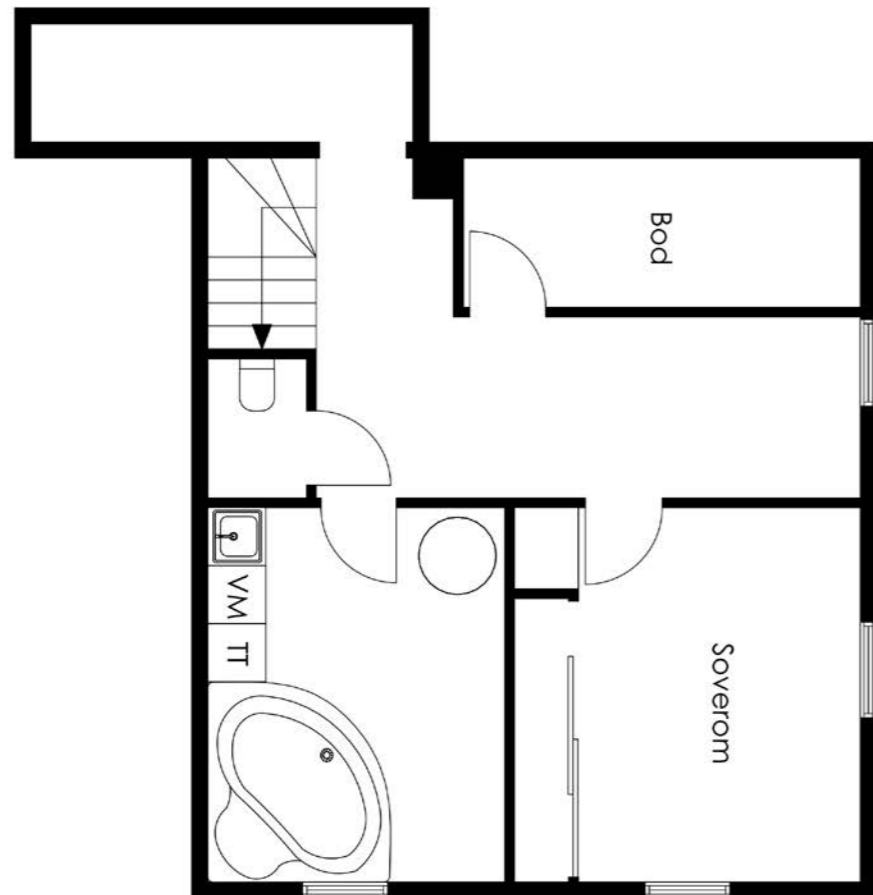
gningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



Plantegning

1. etasje

† På en tegning av voreferende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



Produced by **aktiv.**
DIAKRIT

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



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte huset i november 2012.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Skolekretsen, og rolig og barnevennlig strøk. Jeg ønsket at barna skulle gå på Sandåsen skole, som jeg har bare gode erfaringer med. Jeg ønsket meg også nærhet til buss, strand/sjøen, turmuligheter og butikken. Beliggenheten er helt perfekt, og jeg kommer til å savne denne adresse, blant annet fordi det oppleves som et område som har nærhet til både natur og sentrum, i tillegg til mange aktiviteter. Også er det en bolig som oppleves å ha god plass fordi boarealet med kjøkken og stue er i hovedetasjen, mens det er soverom og bad i både kjeller og 2. etasje.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte til kjæresten min på Eik, og vi skal videre bygge nytt hus på en gård i nærheten av Adal. Jeg har hatt fantastiske år i dette huset, men nå kommer en ny tid som samboer.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg har hatt mange, mange timer på frokostterrassen foran huset om morgnen. Fra tidlig morgen til langt utover formiddagen har jeg sittet der med kaffekopp, frokost, jobbet, lest og kost meg. Selv om det er nært veien, er det i skjul, bak buskene. Jeg elsker også å kunne plukke fra bærbuskene.

Det første jeg gjorde våren 2013, var å bygge på og lage overbygg på terrassen bak huset. Her har vi hatt selskap av alle slag, jobbet, sett film, bare vært stille. Her kan man være helt alene og nyte sola. Taket gjør det varmt til langt utover kvelden, og det beste med disse to terrassene er at internett strekker seg helt dit.

Ellers i huset trives jeg spesielt på kjøkkenet, selv om det er lite, og jeg er veldig glad i badet/vaskerommet i kjelleren. Her nyter jeg badekaret og morgenstell i ro, mens ungdommene er i 2 etasje. Jeg opplever det også som et funksjonelt vaskerom.

Hva har du likt best med området?

Nærheten til sjøen, turområdene, Level (treningscenter), busstilbudet og den korte avstanden til sentrum og matbutikken som også er åpne på søndager.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Jeg har drømt om å endre/ta bort gjerde (betongklossene), men det har ikke prioritert. I tillegg skulle jeg gjerne hatt litt større garasje eller evt en lukket utebod.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På vintere med mye snø, kan det være litt mye å måke, men når våren og sommeren kommer så er det helt glemt, og uteplassen både foran og bak huset er herlig. Det er spesielt fint med så mye uteplass til besøk og biler. Jeg trodde at bilveien skulle plage meg mer, men den gjør ikke det. Og kunne trille på sykkel til stranda, eller ta på løpesko og være rett i fine skogsløyper, og ha rom og soner til alle i familien og kunne invitere til sommerfest i hagen har vært helt supert. Huset oppleves både raust, privat, lunt og praktisk.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solrik, sentralt og praktisk.



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: 130 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Gang, bod, taolettrom, bad/vaskerom, soverom

1. etasje

BRA-i: 51 m² Vindfang, gang m. trapp, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, kott, bad, 3 soverom, walk-in-closet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m²

2. etasje

2 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Brannskille mellom boenheter tilfredsstillende ikke dagens krav. Det er ikke brannskille på loft. Ikke montert branntette dører mellom boenhetene i kjeller.

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

Kommentar: Det er i kjeller målt mindre takhøyde enn anbefaling i dagens forskrift. Rom for varig

opphold som soverom bør ha en høyde på minimum 2,4m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden. (ref. veiledningen til Teknisk forskrift fra 2007 §10-31).

Takhøyden i kjeller er målt til mellom 1,97 m til 2,05 m.

Soverom mot øst i 2. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

642.8 m²

Tomtebeskrivelse

Koselig tomt med skjermet hage og gode solforhold. Hagen er omkranset med hekk og er skjermet for innsyn. Platting ved innkjørselen til morgensolen samt kveldssolen i bakhagen. Det er plantet flere bærbusker, som rips, solbær og blåbær. Her er det god plass for den hageinteresserte til å boltre seg.

Beliggenhet

Gauterødveien 58b har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker det beste av begge verdener: en rolig, barnevennlig atmosfære og enkel tilgang til byens fasiliteter. Boligen ligger i et hyggelig nabolag med lite trafikk og gode naboer, noe som gjør det trygt for barna å leke ute.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter, lekeplasser og grønne områder, ideelt for både avslapning og aktiviteter. Det er kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør hverdagen enklere for

småbarnsfamilier. En liten sykkelturna er det rikelig med flotte badeplasser, som f.eks Ringshaugstranda.

Dagligvarebutikker, apotek, treningssenter med basseng og andre nødvendige tjenester finner man på Olsrødsenteret. Flere butikker og servicetilbud finner man på Tolvsrød. Kiwi ligger nesten rett over gaten for boligen og har i tillegg en søndagsåpen del. Sentrum med et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter er kun en kort kjøretur unna. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med hyppige bussavganger til bykjernen og omegn.

Alt i alt gir Gauterødveien 58b deg en unik kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Velkommen til et hjem hvor både store og små vil trives!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Sandeåsen barneskole. Presterød ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan og innredet

kjelleretasje, oppført i 1952. Det tilhører garasje, oppført i rundt 1967.

Boligen er vesentlig oppgradert etter byggeåret. På starten av 2000-tallet ble det tilbygget inngangsparti, ny taktekkning, takrenner/nedløp, kledning og etterisolering på 3 sider. Oppgradering av det elektriske anlegget i 2009. Drenering ble skiftet i 2012, med unntak av rundt felles kjellerdel.

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.

Utvendig:

Taket er teknet med dobbelkrummet betongstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. PVC vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012. Malt trevindu i vindfang med 2-lags isolerglass fra 2000. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Utkraget balkong på 1,8 m² (1,91 x 0,94) med utgang fra soverom i 2. etg, trolig fra rundt byggeår. Delvis overbygget platting ved garasje på ca. 32 m², fra 2010 ifølge tidligere takstrappport. Platting på 16 m² i hage mot øst. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på blokker til grunn.

Innvendig:

Gulver har laminat, belegg, parkett og flis. Vegger har malte panelplater og malt miljøtapet. Tak har malte takessplater, malte trebord, malte plater og malt papirtapet. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i stue fra rundt 1992, Peisovninnsats av støpejern. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på loft. Gulv i kjeller er av malt betong og laminat. Vegger av malt mur. Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene. Det er innvendige malte profilerte dører og malte glatte dører i kjeller.

Våtrom:

Badet i 2. etg. er oppgradert i 2010. Arbeider med overflater er gjort som egeninnsats ifølge tidligere takstrappport. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller ble pusset opp i 2016. Trolig er betonggulv fra byggeår, tekket med belegg fra 2016 Innredning og badekar fra 2016. Det er baderomsplater på vegg i våtsone og malt trepanel. Malte trebord i himling. Gulv er tekket med belegg på støpt gulv med gulvvarme. Oppkant av belegg mot vegg. Det er plastsluk og det er vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med utslagsvask i børstet stål, badekar, vvb, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra bunnsvill bak våtromsplate under innredning uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert glassplater bak vaskekum og platetopp. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Spesialrom:

Det er malt betonggulv, malte panelplater vegg og malt himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett, vegghengt speil og vegghengt panelovn. Det er ventil i vegg.

Tekniske installasjoner:

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår og

noe fra 2000, samt noe nytt på bad og kjøkken ifbm oppussing.

Innvendig avløp er av plast og noe soil. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventil i vegg på kjøkken. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2004, plassert på bad/vaskerom i kjeller. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplis. Det er ikke drenert rundt felles kjellerdel ved innganger. Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig isolert rundt innredet kjellerdel, pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Garasje:

Garasje på 17 m² bygget rundt 1967, Fundamentert støpt dekke. Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttakkonstruksjon med undertak av rupanel, utvendig tekket med profilerte stålplater. Malte vindskier/forkantbord av tre. Malt vippeport av tre. Malt panelt sidedør av tre.

Malt trevindu med enkelglass.

Innlagt strøm med kontaktpunkter.

Garasjekonstruksjonen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er en del skjevheter, setninger og råte.

Generelt inntrykk: TG 3

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger for nytt inngangsparti datert 05.04.2000.

1. etasje:

Stemmer med dagens bruk med unntak av dør mellom stue og kjøkken har blitt fjernet og vegg er lukket igjen.

2. etasje:

Stemmer med dagens bruk med unntak av at det har blitt etablert kott på deler av lite soverom, laget til walk-in closet på et soverom og balkong er mot nord istedenfor øst.

Kjeller:

Tegninger datert 27.05.2024 i forbindelse med bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller og mindre fasadeendring stemmer med dagens bruk.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 03.06.2024 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- I henhold til tidligere eier ble badet totalrenovert i ca 2011 av faglært og ufaglært.
- Det var tidligere stoppekran hos naboen, men faglært skilte dette i 2013 så det er hver sin stoppekran.
- Faglært har skiftet sikringsskap i 2009. Det ble lagt ny kurt til garasjen, og flere utelamper i 2012. Det er lagt varmekabler i kjelleren, gang og bad. Det er lagt

flere stikkontakter i 2 av rommene i 2.etasje. Det er byttet bryter og montert taklamper i stue. Lede har satt inn ny strømmåler.

- Terrassene foran og bad huset er ikke i tilknytning til huset. Den bak huset sitter inntil garasjen. Begge er av ufaglært.

- Kjelleren er innredet med soverom, vaskerom/bad og del av et oppholdsrom til gang og bod. Deler av kjelleren har fått varmekabler (gangen og badet).

Det er bygget med vinduer og høyder etter godkjente mål, og søkt om bruksendring.

- Tomannsboligen deler renovasjonskasser, slik at det blir rimeligere kommunal avgift.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Romfordeling:

Areal 1. etasje:

Vindfang: 7 m²

Bod: 2 m²

Gang m/trapp: 6 m²

Kjøkken: 9,8 m²

Stue: 24,5 m²

Areal 2. etasje:

Gang: 5,2 m²

Kott: 0,6 m²

Bad: 4,3 m²

Soverom 1: 10 m²

Soverom 2: 11,5 m²

Walk-in closet: 2,4 m²

Soverom 3: 5,6 m²

Areal kjeller:

Gang: 11,4 m²

Bod: 4,7 m²

Toalettrom: 1 m²

Bad/vaskerom: 8,6 m²

Soverom: 10,8 m²

Felles gangareal i kjeller er ikke oppmålt.

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Soverom mot øst i 2. etg. er for lite i henhold til romvolumkrav.

Deler av vindfang i 1. etg. er brukt som bod med forheng og er regnet som s-rom.

Bod i kjeller og kott i 2. etg. er regnet som s-rom.

Garasje: 17 m² (bra-e)

Arealangivelser er hentet fra vedlagt

tilstandsrapport avholdt 03.06.2024.2024 av Olav Kvilhaug.

Standard

Velkommen til Gauterødveien 58b - en koselig og praktisk bolig med barnevennlig og sentral beliggenhet. Eiendommen passer perfekt for en liten familie med sine 4 soverom, 2 bad og en koselig, skjermet hage.

I oppkjørselen som deles med naboen er det godt med parkeringsplasser på eiendommen som tilhører denne boligen. En fin hageflekk med en platting er plassert i denne delen av eiendommen slik at man kan nyte solen til fleretider på dagen. Opp langs boligen er det gruset frem til den lille garasjen. Her har man plass til en litt mindre bil, eller er flott til lagring av sykler, hageredskaper mm.

Inntil garasjen er det bygget en pergola og en platting omkranset med hekk. Her er en nydelig solkrok hvor man har kveldssolen til sene kvelden

sommerstid. Hagen har plen og beplantning med bærbusker og fruktrær. Mange muligheter for den hageglade.

Innenfor døren til boligen er det en meget romslig gang. Her er det innredet med garderobe langs hele langveggen. Det er montert gardinskinne og gardin for å skjerme innholdet. Passer fint for en skyvedørsgarderobe. I tillegg er det plass til både en kommode og en stol. Fliset gulv med varmekabler. Videre inn i hovedetasjen er det en romslig stue og ett separat kjøkken. I denne etasjen er det nyslipte gulv i 2024. Rommene fremstår som delikate og moderne med god plass til å innrede med både spisestue og sittegruppe. En deilig vedovn skaper kosen en kald høst- eller vinterdag. Kjøkkenet har praktisk og rikelig med innredning langs tre vegger. Langs endeveggen ved vinduet er det en barløsning. Parktisk for raske frokoster, eller mingling til matlagingen. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, mens resterende hvitevarer kan medfølge etter avtale.

Opp trappen til 2.etg finner man 3 gode soverom og ett baderom. Alle soverommene har fin størrelse. Det ene rommet har vært brukt som garderoberom, men er ett fint barnerom/hjemmekontor. De to andre soverommene har god plass til både seng, skrivepult og garderobeskap. Badet i 2.etg er helflisset med varmekabler i gulv. Det er enkel servant i pen hvit innredning, dusjvegger og ett vegghengt toalett. Rommet er lyst og luftig med stort vindu. Fra gangen i 2.etg er det adkomst til loftet via luke i taket. Loftet er ett stort uinnredet rom. Flott for lagring, men kanskje muligheter for den kreative?

Underetasjen er innredet med ett stort soverom og

ett stort vaskerom/bad. I tillegg er det bodareal, toalettrom og gang.

Soverommet i underetasjen er innredet som hovedsoverommet i boligen. Her er det fin plass til dobbeltseng og stor skyvedørsgarderobe. Det er utgravd til større vindu for rømningsvei og er ett lyst og trivelig rom.

Badet/vaskerommet er pusset opp de senere år med varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaksin og tørketrommel med praktisk benk over til bretteing av tøy mm. Stort hjørnebadekar samt dusj for avslapning etter en lang dag på jobb. Separat toalettrom. Boder med god oppbevaringsplass. Den ene boden har utgang direkte til hagen. Praktisk når man skal ha inn møbler og utstyr for vinteren f.eks. Dette gir også en ekstra rømningsvei i underetasjen. Gangen har varmekabler i gulv.

Velkommen inn!

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 og kan kreve tiltak: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Isolasjonen ligger stedvis helt inntil rupanel i nedre del av konstruksjonen. Det ble påvist fuktskjolder og misfarging på undertak etter eldre lekkasje. På befaringdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt. Konsekvens/tiltak: - Lufting/ventilering må forbedres.

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 tettelisten og noe værslitt treverk.

Feil ved tettestruktur kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.

Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet levetid.

Utvendig > Dører:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på balkongdør.

Beslag under dør er ikke ført opp imot terskel og det er åpent inn i konstruksjon.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tidspunkt for utskifting av balkongdør nærmer seg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten

av forventet brukstid. Ifølge tidligere takstrapport er sinkbeslag ikke helt tett.

Det er skjevheter og underdimensjonert konstruksjon til platting i hage.

Konsekvens/tiltak:

- Ny tekking må legges.

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

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

Det må gjøres tiltak for å rette opp i skjevheter i platting konstruksjon i hage.

Innvendig > Overflater:

Det er avvik:

Det er svikt (luftrom) under laminatgulv i kjellergang. Noe slitasje og aldersrelaterede forhold på eldre overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Svikt i laminatgulv i kjellergang bør utbedres.

Det er stedvis varierende grad av slitasje på enkelte innvendige overflater, men er for det meste hele og greier overflater.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Innvendig > Innvendige dører:

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

4/4 dører i 2. etg. går i karm/terskel.

2/3 kjellerdører går i karm/terskel.

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.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget sistene, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Slitte murflater ved innredning.

Sprekker i trepanel.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Noe fuktskjolder i bunnplate under vask etter mindre lekkasje fra avløp.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tiltak lukker avvik.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon på soverom, gang og i bod i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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. 2009. Det meste av anlegget er nytt i 2009 med nytt sikringsskap, sikringer og omtrekking. Ny sikring i sikringsskap i 2020.

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 Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2009 og 2020. 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.

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.

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? Nei.

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. Grunnet merking av kurser stemmer ikke overens med kursfortegnelsen og anlegg er 15 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Tomteforhold > Drenering - 2:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Etablering av ny grunnmursplast og dreneringer lukker avvik. Felles kostnad med nabo.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvise sprekker og avflassing av maling til pusslag.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres. Sprekker må tettes og det bør overmales.

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.

Det mangler snøfangere på østside av tak.

Vindusbeslag bærer preg av alderslitasje.

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Vindusbeslag er naturlig å skifte ut samtidig som

vinduene blir fornyet.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Utvendig > Utvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper mot vegg.

Konsekvens/tiltak:

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

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

16 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i gang, 2. etg.

15 mm innenfor 2 m i soverom 1 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.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er drenert på utsiden i 2012, og fukt er trolig grunnet kapillært oppsug og manglende ventilasjon fra kjellerrom.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å bedre ventilasjon i kjeller. Se pnkt ventilasjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å se om det er oppkant av membran ved dørterskel.

Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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 TG3:

Innvendig > Innvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i nederste del av trapp til kjeller.

Rekkverk i gang i 1. etg. er på 72,5 cm, og rekkverk i 2. etg. er på 81 cm.

Det er enkelte skader/sår i laminat trinn.

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv er tilnærmet flatt, med noe motfall mot yttervegg/soverom.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Fallforhold må utbedres.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Belegg ligger løst rundt sluk.

Det er ikke sveiset kant i ytterhjørnet under innredning.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Apparater er fra 2012.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering i egen oppkjørsel. En mindre eldre garasje står på eiendommen, med det finnes ikke godkjente tegninger på denne.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

68803495

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 140 000

Omk. kjøper beskrivelse
Salgsoppdrag
4 140 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

104 740 (Omkostninger totalt)
119 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
122 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 244 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 259 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 262 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Kommunale avgifter
Kr 18 512

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon, tilsyn og feiing.
Det er rabatt for fellesløsning for renovasjon, og ekstra kostnad ifm større beholder til restavfall og egen beholder til plastemballasje.

Formuesverdi primær
Kr 910 497

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 459 889

Formuesverdi sekundær år
2022

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 145, bruksnummer 30 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:

3905/145/30:

11.12.1984 - Dokumentnr: 17475 - Forkjøpsrett
GJENSIDIG FORKJØPSRETT FOR EIERNE AV GNR. 145, BNR. 30 OG 71

Denne har eier en intensjon om å slette i samråd med naboen. Erklæring sendes for sletting så snart denne foreligger signert fra begge parter.

11.12.1984 - Dokumentnr: 17475 - Bestemmelse om veg

Gjensidig veirett for gnr. 145, bnr. 30 og 71

03.12.1951 - Dokumentnr: 4460 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:145 Bnr:1

30.11.1984 - Dokumentnr: 16844 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:145 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 45841 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:145 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 394432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:145 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2mannsbolig, datert 17.08.1953.
Kommentar på ferdigattest er at ventilasjon fra WC i kjeller må føres over tak. Mangler plate foran feieluke.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tomannsboligen, datert 05.11.1951.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av boligen, datert 25.11.2000. ifm tilbygg av inngangsparti.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av garasje, datert 25.06.1958. (naboens garasje)
Det foreligger innvendige tegninger og godkjenning for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for underetasje, datert 10.07.2024.

Det foreligger ikke tegninger for garasje til denne eiendommen og heller ikke tilbygg til garasje (overbygg plating) og må derfor anses som ulovlig oppført. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg for inngangspartiet og bruksendring av underetasje til varig oppholdsrom.

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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.1953.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Offentlig vann og avløp.
Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

Ihht dokument 17475 tinglyst 11.12.1984 (Bestemmelse om veg, forkjøpsrett og hjemmel til eiendomsrett) er det gjensidig veirett etter deling av tomten.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (03.04.2024) er avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Området er markert med ras- og skredfare.

Det er ingen reguleringsplaner i området og

eiendommen er ikke omfattet at noen reguleringsplaner under arbeid.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.





Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Gauterødveien 58 B, 3114 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 145, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 03.06.2024 Rapportdato: 09.06.2024 Oppdragsnr.: 21248-1330 Referansenummer: UY2675

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



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.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

08.08.2024

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]
Gd | Hønefoss | Vestfold | Øst
"Din eiendomspartner"

Gauterødveien 58 B, 3114 TØNSBERG
Gnr 145 - Bnr 30
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
- tilleggbygg 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
- løstørre 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.: 21248-1330

Befaringsdato: 03.06.2024

Side: 3 av 26

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

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan og innredet kjelleretasje, oppført i 1952. Det tilhører garasje, oppført i rundt 1967.

Boligen er vesentlig oppgradert etter byggeåret. På starten av 2000-tallet ble det tilbygget inngangsparti, ny taktekkning, takrenner/nedløp, kledning og etterisolering på 3 sider. Oppgradering av det elektriske anlegget i 2009. Drenering ble skiftet i 2012, med unntak av rundt felles kjellerdel.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. PVC vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012.

Malt trevindu i vindfang med 2-lags isolerglass fra 2000.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Utkraget balkong på 1,8 m² (1,91 x 0,94) med utgang fra soverom i 2. etg, trolig fra rundt byggeår.

Delvis overbygget plattning ved garasje på ca. 32 m², fra 2010 ifølge tidligere takstrappport.

Plattning på 16 m² i hage mot øst. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på blokker til grunn.

INNVENDIG

Gulver har laminat, beleg, parkett og flis. Vegger har malte panelplater og malt miljøtapet. Tak har malte takessplater, malte trebord, malte plater og malt papirtapet. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i stue fra rundt 1992, Peisovninnatts av støpejern. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på loft. Gulv i kjeller er av malt betong og laminat. Vegger av malt mur. Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene. Det er innvendige malte profilerte dører og malte glatte dører i kjeller.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet i 2. etg. er oppgradert i 2010. Arbeider med overflater er gjort som egeninnsats ifølge tidligere takstrappport.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller ble pusset opp i 2016.

Trolig er betonggulv fra byggeår, tekket med beleg fra 2016 Innredning og badekar fra 2016. Det er baderomsplater på vegg i våtsone og malt trepanel. Malte trebord i himling. Gulv er tekket med beleg på støpt gulv med gulvarme. Oppkant av beleg mot vegg. Det er plastsluk og det er vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med utslagsvask i børstet stål, badekar, vvb, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra bunnsvill bak våtromsplate under innredning uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Montert glassplater bak vaskeum og platetopp. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/frysenskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er malt betonggulv, malte panelplater vegg og malt himling.
Rommet inneholder gulvmontert toalett, vegghengt speil og vegghengt panelovn.
Det er ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår og noe fra 2000, samt noe nytt på bad og kjøkken ifbm oppussing.
Innvendig avløp er av plast og noe soil.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsentil i vegg på kjøkken.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2004, plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplist.
Det er ikke drenert rundt felles kjellerdel ved innganger.
Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig isolert rundt innredet kjellerdel, pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger tegninger for nytt inngangsparti datert 05.04.2000.

1. etg.

Stemmer med dagens bruk med unntak av dør mellom stue og kjøkken har blitt fjernet og vegg er lukket igjen.

2. etg.

Stemmer med dagens bruk med unntak av at det har blitt etablert kott på deler av lite soverom, laget til walk-in closet på et soverom og balkong er mot nord istedenfor øst.

Kjeller.

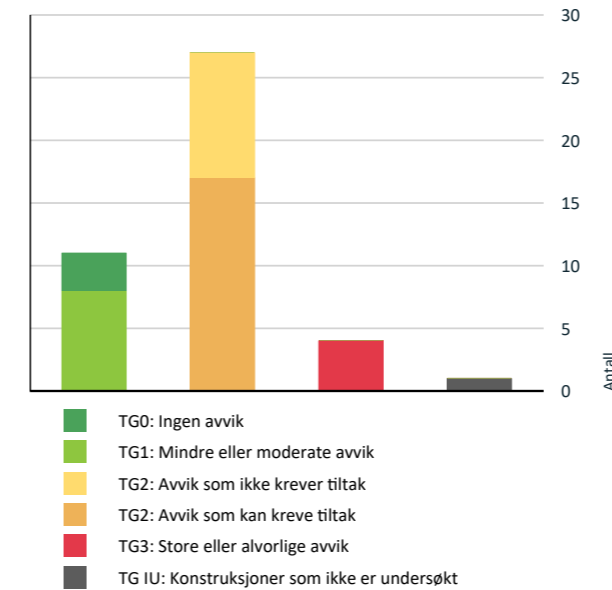
Tegninger datert 27.05.2024 i forbindelse med bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller og mindre fasadeendring stemmer med dagens bruk.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

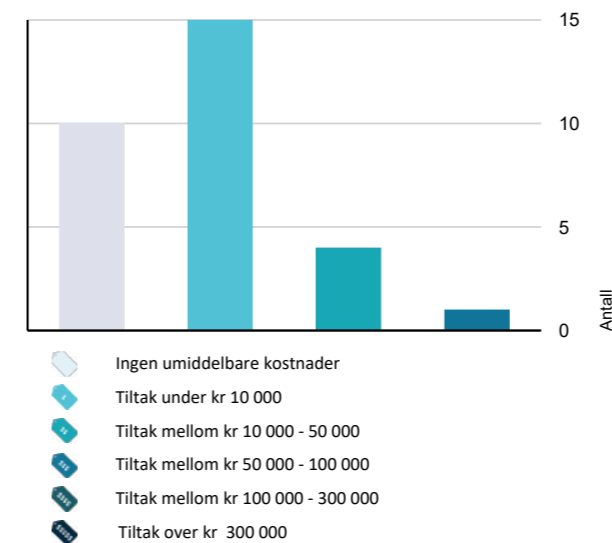
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har bodd i boligen i 11 år og 6 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering - 2	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
ⓘ TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1952	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

ⓘ TG 1 Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2000. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2000. Vindubeslag er av eldre dato. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på østside av tak. Vindubeslag bærer preg av aldersslitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Vindubeslag er naturlig å skifte ut samtidig som vinduene blir fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledning mot syd- og vestside fra 2000. Østside er fra ca 2002, og nordsiden fra byggeår. Kledde vegger er etterisolert ifølge tidligere takst.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er borret små luftehull til gesimsr og ventil i gavl.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Isolasjonen ligger stedvis helt inntil rupanel i nedre del av konstruksjonen. Det ble påvist fuktspjøl og misfarging på undertak etter eldre lekkasje. På befaringdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må forbedres.



Misfarget undertak, lite luft i nedre del. Ikke målt unormalt med fukt.

ⓘ TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1985 **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. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.
Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer - 2

PVC vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012. (2 stk godkjente rømningsvinduer)
Malt trevindu i vindfang med 2-lags isolerglass fra 2000.

TG 2 Dører

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på balkongdør.
Beslag under dør er ikke ført opp imot terskel og det er åpent inn i konstruksjon.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tidspunkt for utskiftning av balkongdør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Blekk går ikke opp i terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong på 1,8 m² (1,91 x 0,94) med utgang fra soverom i 2. etg, trolig fra rundt byggeår.
Rekkverk i smijernsutførelse på 80 cm høyde.
Gulv tekket av sinkbeslag.

Delvis overbygget platting ved garasje på ca. 32 m², fra 2010 ifølge tidligere takstrappreport.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på blokker til grunn.
Overbygget del med med takonstruksjon av malte tre, tekket med profilerte plastplater.
Levegger med tettliggende malt trekledning og malt trevindu.

Platting på 16 m² i hage mot øst. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på blokker til grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Ifølge tidligere takstrappreport er sinkbeslag ikke helt tett.
Det er skjevheter og underdimensjonert konstruksjon til platting i hage.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må gjøres tiltak for å rette opp i skjevheter i platting konstruksjon i hage.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangspartiet fra 2000.
Trinn av terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte pilarer.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper mot vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat, belegg, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater og malt miljøtapet.
Tak har malte takessplater, malte trebord, malte plater og malt papirtapet.

Gulv i kjeller er nye og vegger/tak overmalt i 2016.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svikt (luftrom) under laminatgulv i kjellergang.
Noe slitasje og aldersrelaterte forhold på eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt i laminatgulv i kjellergang bør utbedres.
Det er stedvis varierende grad av slitasje på enkelte innvendige overflater, men er for det meste hele og greier overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre takoverflater på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:
16 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i gang, 2. etg.
15 mm innenfor 2 m i soverom 1 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 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue fra rundt 1992, Peisovnninnsats av støpejern.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.
Sotluke i kjeller og feierluke på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, trolig fra 2000.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulv i kjeller er av malt betong og laminat. Vegger av malt mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

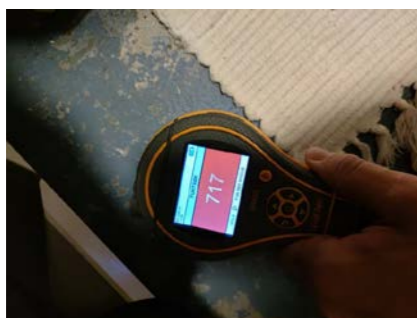
Det er drenert på utsiden i 2012, og fukt er trolig grunnet kapillært oppsug og manglende ventilasjon fra kjellerrrom.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må foretas tiltak for å bedre ventilasjon i kjeller. Se pnkt ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Indikert høye fuktverdier i betonggulv i bod.



Indikert høye fuktverdier i murvegg på soverom.

TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene. Malte trinn i trapp til 2. etg. Laminat i trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i nederste del av trapp til kjeller. Rekkverk i gang i 1. etg. er på 72,5 cm, og rekkverk i 2. etg. er på 81 cm. Det er enkelte skader/sår i laminat trinn.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører og malte glatte dører i kjeller. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

4/4 dører i 2. etg. går i karm/terskel.
2/3 kjellerdører går i karm/terskel.

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. er oppgradert i 2010. Arbeider med overflater er gjort som egeninnsats ifølge tidligere takstrappport. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Noe ufagmessig utførelse rundt sistene. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Noe ujevn flislegging i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å se om det er oppkant av membran ved dørterskel. Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, vegghegt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget sistene, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller ble pusset opp i 2016. Trolig er betonggulv fra byggeår, teknet med belegg fra 2016 Innredning og badekar fra 2016. Eier har kvitteringer på materialer.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg i våtsone og malt trepanel. Malte trebord i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Slitte murflater ved innredning.
Sprekker i trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitte overflater.



Ujevnt monterte plater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er teknet med belegg på støpt gulv med gulvvarme. Oppkant av belegg mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv er tilnærmet flatt, med noe motfall mot yttervegg/soverom.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Fallforhold må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Belegg ligger løst rundt sluk.

Det er ikke sveiset kant i ytterhjørnet under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde av sluk og utett hjørneløsning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med utslagsvask i børstet stål, badekar, vvb, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra bunnsvill bak våtromsplate under innredning uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 10,1 % som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Montert glassplater bak vaskekum og platetopp. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjølfrysenskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Noe fuktskjolder i bunnplate under vask etter mindre lekkasje fra avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tiltak lukker avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er malt betonggulv, malte panelplater vegg og malt himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett, vegghengt speil og vegghengt panelovn. Det er ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår og noe fra 2000, samt noe nytt på bad og kjøkken ifbm oppussing. Stoppekran plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og noe soil. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventil i vegg på kjøkken.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon på soverom, gang og i bod i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert varmepumpe i stue, fra 2020.

Peis i stue fra 1992.

Termostatstyrt gulvvarme i vindfang, begge bad og kjellergang.

Veggmontert panelovn.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004, plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Det meste av anlegget er nytt i 2009 med nytt sikringsskap,

Tilstandsrapport

sikringer og omtrekking.

Ny sikring i sikringsskap i 2020.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2009 og 2020.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 - 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
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
- 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
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
 - 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 Grunnet merking av kurser stemmer ikke overens med kursfortegnelsen og anlegg er 15 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.
- ### Generell kommentar
- 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 og ny merking av kurser og kursfortegnelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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 forenklete 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 røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparater er fra 2012.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 1 Drenering

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra opplysninger i tidligere salgsoppgave er dreneringen skiftet i 2012, med unntak av rundt felles kjellerdel ved innganger.

Dreneringen antas derfor å være perforerte drencrør i plast. Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplis.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Drenering - 2

Tilstandsrapport

Det er ikke drenert rundt felles kjellerdel ved innganger.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av ny grunnmursplast og dreneringer lukker avvik. Felles kostnad med nabo.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig isolert rundt innredet kjellerdel, pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Ingen sprekker påvist i innvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvise sprekker og avflassing av maling til pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker må tettes og det bør overmales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i puss.



Sprekker og avflassing av maling.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, 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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1967

Kommentar

Tidligere takstrappreport.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje på 17 m² bygget rundt 1967,

Fundamentert støpt dekke.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Pulttakkonstruksjon med undertak av rupanel, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Malte vindskier/forkantbord av tre.

Malt vippeport av tre.

Malt panelt sidedør av tre.

Malt trevindu med enkelglass.

Innlagt strøm med kontaktpunkter.

Garasjekonstruksjonen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er en del skjevheter, setninger og råte.

Generelt inntrykk: TG 3

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

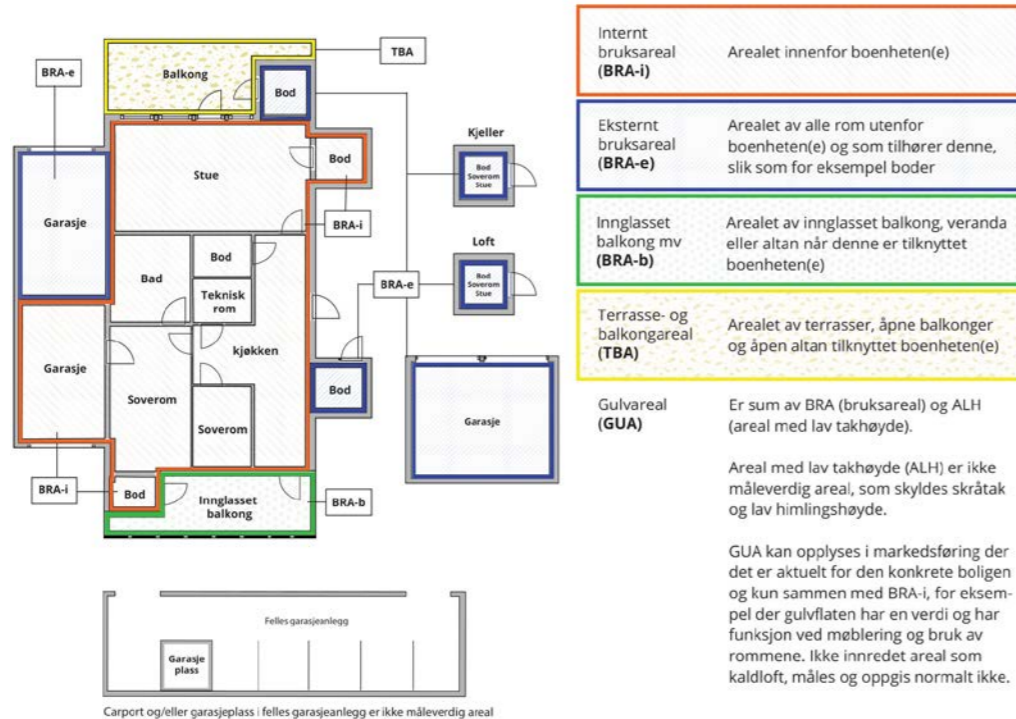
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	51			51	51		51
2. etasje	40			40	2		40
Kjeller	39			39			39
SUM	130				53		130
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang m/trapp, Kjøkken , Stue		
2. etasje	Gang , Kott , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Walk-in closet , Soverom 3		
Kjeller	Gang , Bod , Toalettrom , Bad/vaskerom , Soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 7 m²
Bod: 2 m²
Gang m/trapp: 6 m²
Kjøkken: 9,8 m²
Stue: 24,5 m²

Areal 2. etg.
Gang: 5,2 m²
Kott: 0,6 m²
Bad: 4,3 m²
Soverom 1: 10 m²
Soverom 2: 11,5 m²
Walk-in closet: 2,4 m²
Soverom 3: 5,6 m²

Areal kjeller.
Gang: 11,4 m²
Bod: 4,7 m²
Toalettrom: 1 m²
Bad/vaskerom: 8,6 m²
Soverom: 10,8 m²

Felles gangareal i kjeller er ikke oppmålt.
Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Soverom mot øst i 2. etg. er for lite i henhold til romvolumkrav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for nytt inngangsparti datert 05.04.2000.

1. etg.
Stemmer med dagens bruk med unntak av dør mellom stue og kjøkken har blitt fjernet og vegg er lukket igjen.

2. etg.
Stemmer med dagens bruk med unntak av at det har blitt etablert kott på deler av lite soverom, laget til walk-in closet på et soverom og balkong er mot nord istedenfor øst.

Kjeller.
Tegninger datert 27.05.2024 i forbindelse med bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller og mindre fasadeendring stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Brannskille mellom boenheter tilfredsstillende ikke dagens krav. Det er ikke brannskille på loft. Ikke montert branntette dører mellom boenhetene i kjeller.

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: Det er i kjeller målt mindre takhøyde enn anbefaling i dagens forskrift. Rom for varig opphold som soverom bør ha en høyde på minimum 2,4m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) bør ha en høyde på minimum 2,2m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden. (ref. veiledningen til

Teknisk forskrift fra 2007 §10-31).
Takhøyden i kjeller er målt til mellom 1,97 m til 2,05 m.

Soverom mot øst i 2. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje		17		17			17
SUM		17					17
SUM BRA	17						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	122	8
Garasje	0	17

Kommentar

Tomannsbolig
Deler av vindfang i 1. etg. er brukt som bod med forheng og er regnet som s-rom.
Bod i kjeller og kott i 2. etg. er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	145	30		0	642.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gauterødveien 58 B

Hjemmelshaver

Hogsnes Hilde

Siste hjemmelsovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	31.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	03.06.2024	Samboer til eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	31.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.05.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 17.08.1953.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 hammerlektrode 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/UJ2675>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240025	
Selger 1 navn	
Hilde Hogsnes	
Gateadresse	
Gauterødveien 58B	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3114
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	68803495

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: HH

Document reference: 1312240025

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det ble drenert rundt hele huset sommeren før jeg kjøpte (2012). Jeg har ikke opplev. fukt eller lignende, men hadde noe saltgjennomslag på murveggen på soverommet i kjelleren, så har nylig mat de to ytterveggene.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse I henhold til tidligere eier ble badet totalrenovert ca 1 år før jeg kjøpte i 2012.
 Arbeid utført av Henriksen rør
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse Egeninnsats av tidligere eier.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Tidligere var stoppekranen i naboens del, men i 2013 ble det skilt av og vi fikk hver vår stoppekran. Det ble foretatt en gjennomspyling av rør fra utvendig kum sommeren 2022, fordi naboen opplevde problem med kloakken. Det var aldri noe som tydet på det hos meg.
 Arbeid utført av Usikker, da naboen var igangsetter av dette.
- 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
 Beskrivelse Noe skjevt gulvet, men ikke vært spesielt merkbart. Vaskeromsgulvet har ikke helt riktig fall mot sluket.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Skiftet av sikringsskap i 2009 av Slagen elektriske. Ble lagt ut ny kurs til garasjen, og flere utelamper i 2012. Det er lagt varmekabler i kjelleren. Gang og bad. Det er lagt flere stikkontakter i to av rommene i 2. etasje. Det er byttet bryter og montert taklamper i stua. Lede har satt inn ny strømmåler.
 Arbeid utført av Slagen elektriske, Pet Installasjon
 Filer Samsvarserklæring Tbg el og Pet inst.pdf samsvarsærklæring Slagen el.2009.pdf

Document reference: 1312240025

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Lede har byttet strømmåler.
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Terrassene foran og bak huset er ikke i tilknytning til huset. Den bak huset sitter inntil garasjen. Begge er bygget av ufaglærte.
- 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
 Beskrivelse Kjelleren er innredet med soverom, vaskerom/bad og delt av et oppholdsrom til gang og bod. Deler av kjelleren har fått varmekabler (gangen og badet). Det er bygget med vinduer og høyder etter godkjente mål, og har godkjent bruksendring.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse Godkjent
- 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
 Beskrivelse Tomannsboligen deler renovasjonskasser, slik at det blir rimeligere kommunal avgift. Det er felles innkjøring til eiendommene.

Document reference: 1312240025

Tilleggskommentar

Fiberkabelelen er grav ned fra hushjørne (NØ) på skrå mot nabogrense langs betonggjerdet. Videre på innsiden av tujahekk og ut til veien var 2-3 m fra innkjøring. Kjelleren: soveromsdøra er blitt skjev og passer ikke lenger så godt i døråpningen. Toalettet under trappa renner litt i sisternen.

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

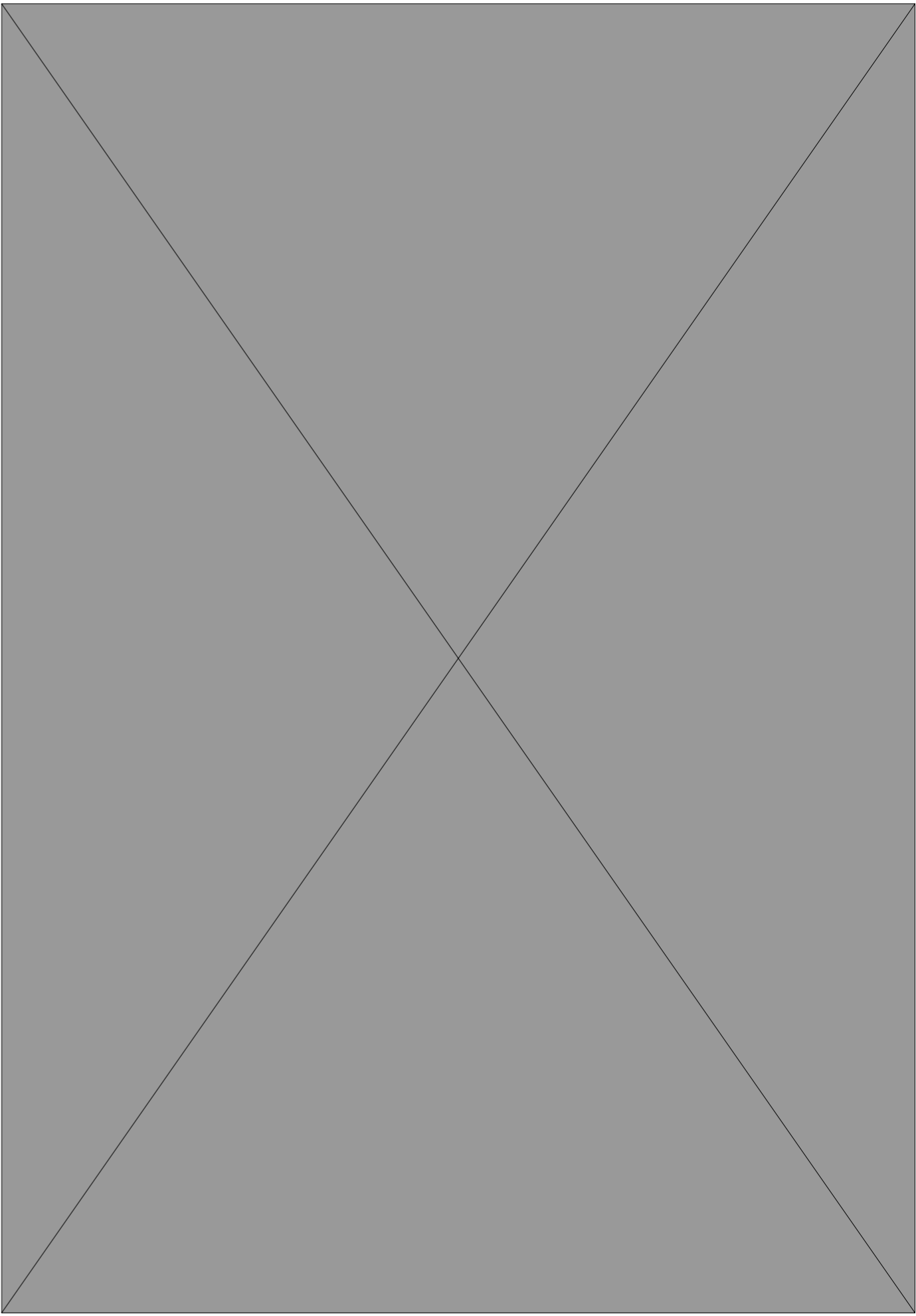
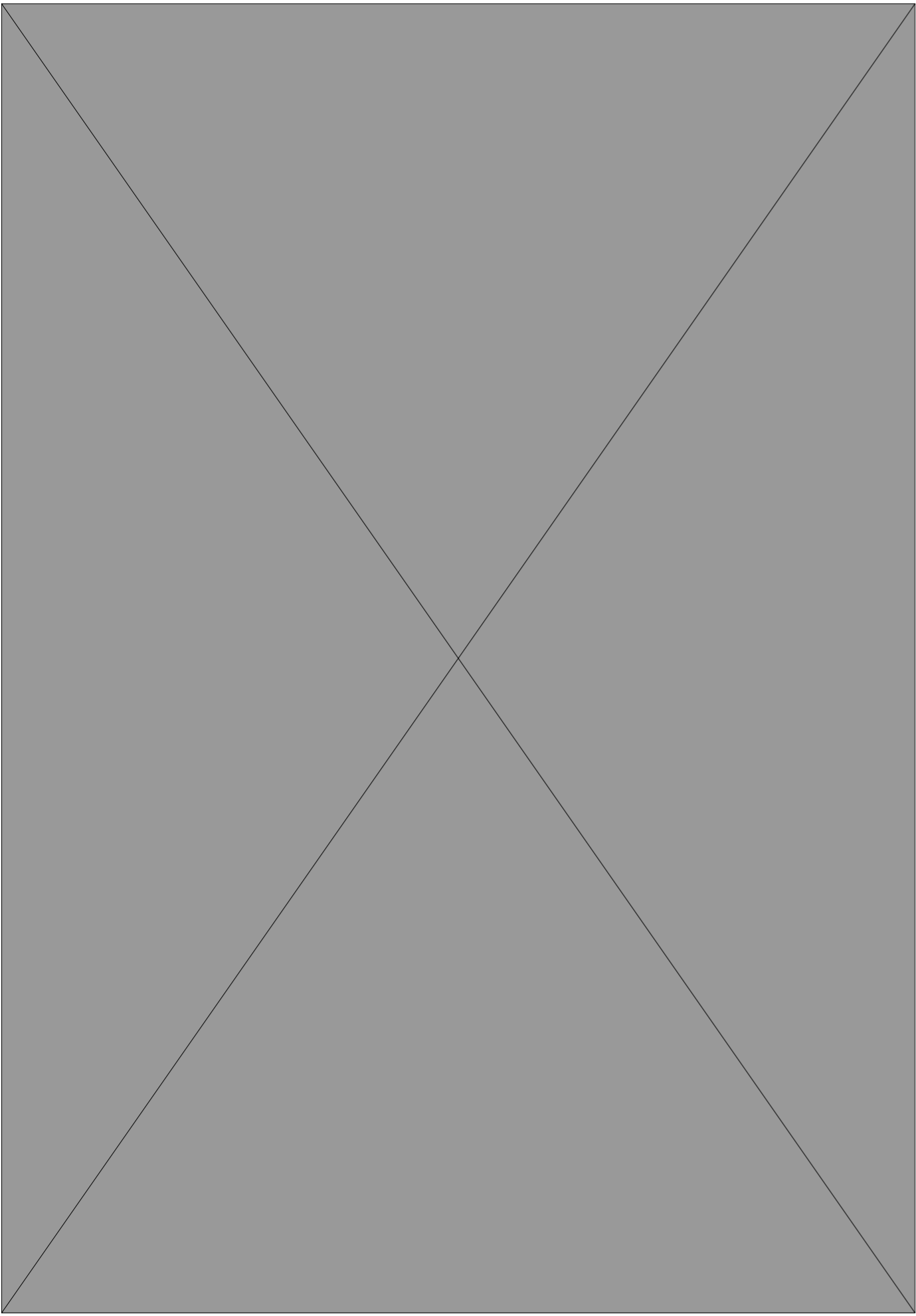
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Hogsnes	2930d27b1d69a2f32158cba c90c65263f31a76f4	09.08.2024 05:30:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240025

Document reference: 1312240025

- 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>



Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av Kristen og Charles Haug

anmeldte bygningsarbeide nemlig: 2 - mannsbolig i tre, murbetong på

Gauterød gnr. 145 bnr. 141 er utført overensstemmende
med approberte tegninger og givne forskrifter og kan tas i bruk.

N.B. Ventilasjon fra W.C. i kjeller må føres over tak.

Dessuten mangler plate foran feieluke.



Sem bygningsråd den 17. august 19 53.

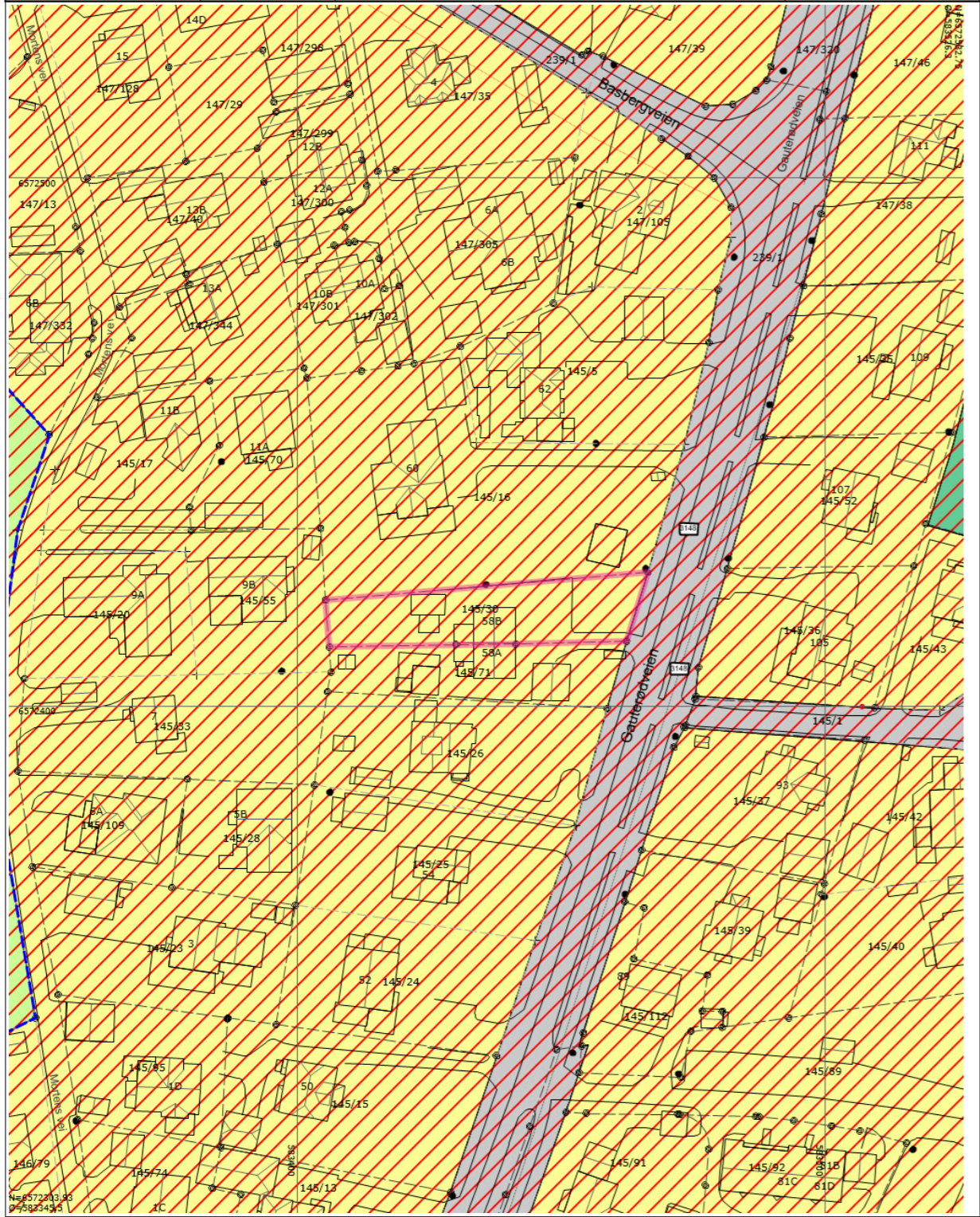


01 J 2 R | 71379
Nytt dokument






































H. Dingstad
H. Dingstad.

BYGNINGSSEFFEN I SEM

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 30	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gauterødveien 58B 3114 TØNSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



Tegnforklaring

- | | | |
|---|---|--|
|  Langsiktig utviklingsgrense |  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |
|  Nøyaktig grensepunkt |  Anslått grensepunkt |  Matrikelnummer. |
|  Gateløys (belysningspunkt) |  Mast |  Skap |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Bygningsavgrensning tiltak |
|  Mønelinje |  Takkant |  Takoverbyggkant |
|  Taksprang |  Trapp inntill bygg |  Veranda |
|  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |  Husnummer |
|  Husnummer med bokstav |  Fylkesvegboks |  Fylkesveg gatenavn . |
|  Kommunalveg gatenavn . |  Privatveg gatenavn . |  Hovedveg - På bakken - Nåværende |
|  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig |  Grense for arealformål |
|  Ras- og skredfare |  Boligbebyggelse - Nåværende |  Uteoppholdsareal - Nåværende |
|  Veg - Nåværende |  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  KpOmråde gjeldende |
|  Høydekurve | | |



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gauterdøveien 58B
3114 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1312240025

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 salgsoppgave datert: 07.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon