



aktiv.

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Hilde Hogsnes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 130/130 kvm
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, 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

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	90
Byggtegninger	93
Kommunale kart	95
Ferdigattest	101
Budskjema	108

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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.

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

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

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

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

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 sykkel tur unna 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 kjøreb beskrivelse til eiendommen.

Bebbyggelsen

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 taktekking, 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 inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

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 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, Peisovnninnsats 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.

Varmtvannsbereder 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 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.

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 teknet 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 bak 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. Praktisk 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 bad. 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?

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:

Nedløp og beslag, TG2

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.

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledning mot syd- og vestsiden fra 2000. Østsiden 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
- Det mangler musesperre i hjørnekaske.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt. Det må monteres musesperre i hjørnekaske for å unngå inntrenging av skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

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 gesimser 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 fuktskjolder og misfarging på undertak etter eldre lekkasje. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre

til varmetap og kondensproblemer.

Tiltak

-Lufting/ventilering må forbedres.

- Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen 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 leve- bruktid.

Utvendig > Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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 utskiftning av balkongdør nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

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 takstrapport. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på blokker til grunn. Overbygget del 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 trykkimpregneret 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 takstrapport er sinkbeslag ikke helt tett. Det er skjevheter og underdimensjonert konstruksjon til platting i hage.

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.

Utvendige trapper,TG2

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.

Tiltak

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

Overflater,TG2

Gulver har laminat, belegg, parkett og flis. Vegger har malte panelplater og malt miljøtapet. Tak har malte takesplater, 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.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid

sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

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. 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.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipeløp fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Rom Under Terreng,TG2

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 dreneringens 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 kjellerrom.

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.

Innvendige dører,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

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.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ukjent løsning på innebygget sisterner, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

2. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

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.

Tiltak

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

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

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.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

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 ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Stedvise fuktsveller på skapdører/skuffer. Noe fuktskjolder i bunnplate under vask etter mindre lekkasje fra avløp.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres lokal utbedring/utskifting.

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

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.

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

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:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon,TG2

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.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

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.

21. 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

Kommentar:

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

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

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

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14. 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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

16.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

Kommentar:Grunnet merking av kurser stemmer ikke overens med kursfortegnelsen, anlegg er over 16 år, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tomteforhold

Drenering - 2,TG2

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.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

Terrengforhold,TG2

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fukttinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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.

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:

Innvendige trapper,TG3

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

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.
- Det medfølger en håndløper i garasjen som tilhører trapp som kan monteres av kjøper.

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

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.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet. Fallforhold må utbedres.

Kjeller > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

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.

Tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

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 3 990 000

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 - 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 platting) 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 990 (Omkostninger totalt)

116 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

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 kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato
05.06.2025









































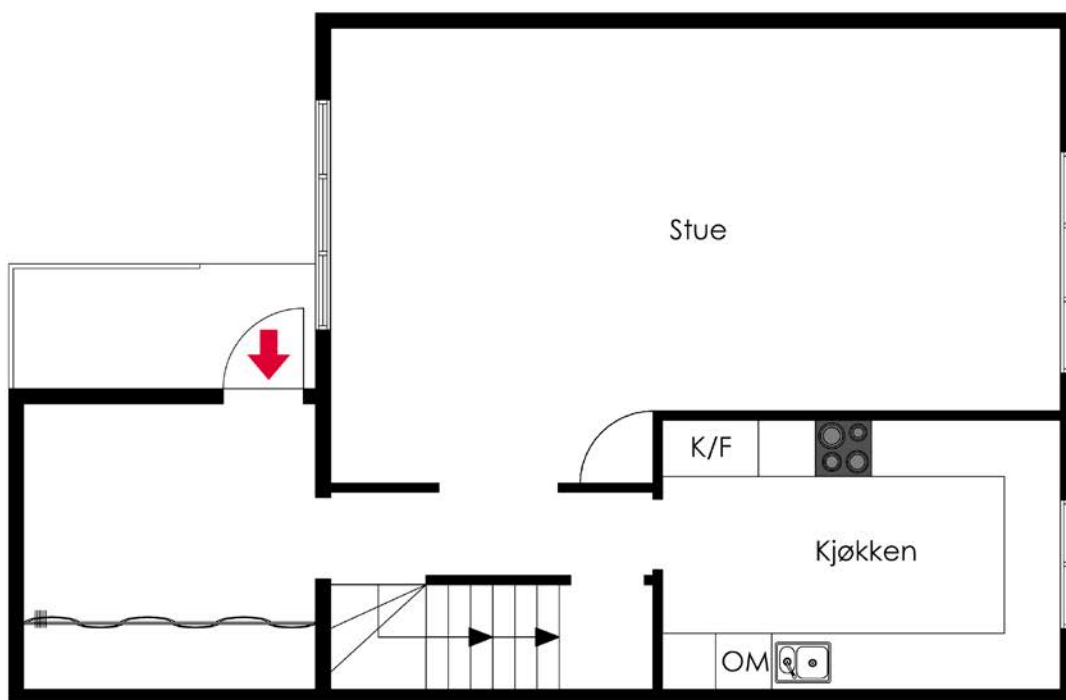
skov



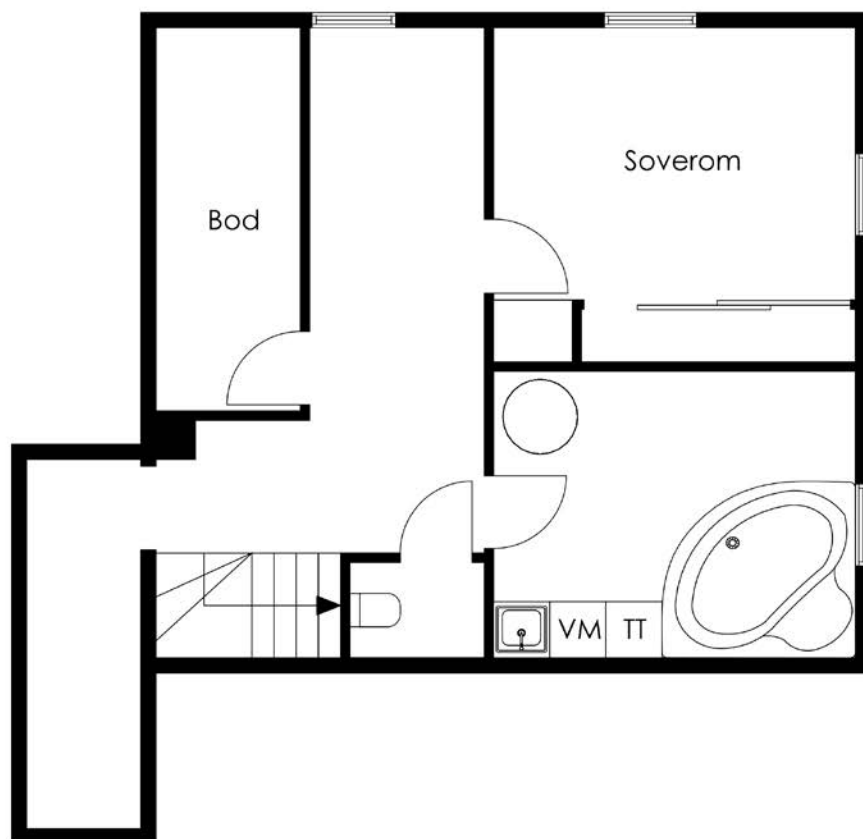
skov



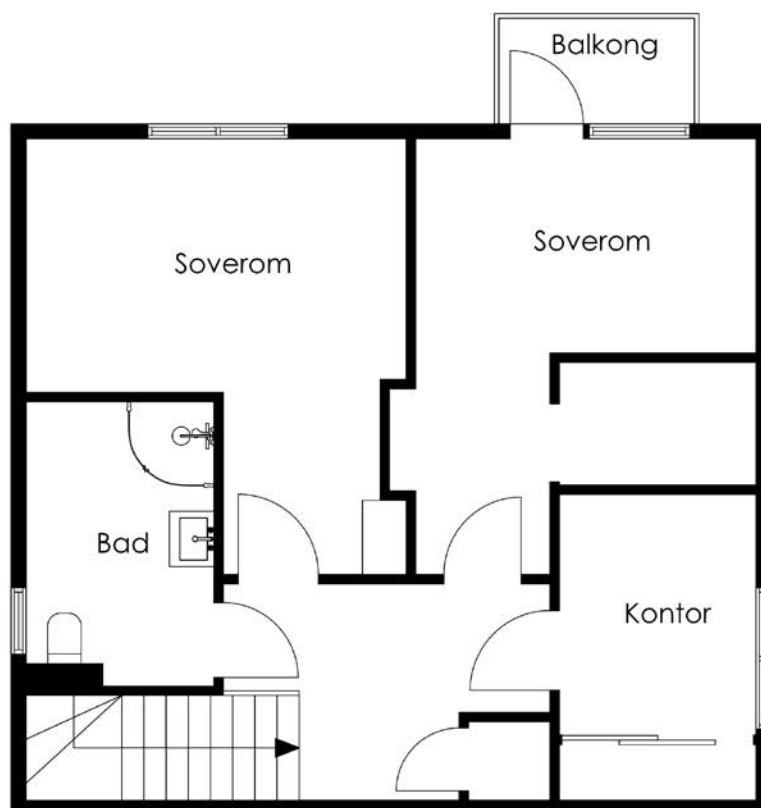
okw



okw



skov



skov

Vedlegg

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: 27.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1330

Referansenummer: FL7733

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstcenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer 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 Takstsententer 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 spesialiserer 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 næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/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 iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 takteking, 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 bygningsselementene. 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 innklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2000. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2000. Vindubeslag er av eldre dato. 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. Kledning mot syd- og vestsiden fra 2000. Østsiden er fra ca 2002, og nordsiden fra byggeår. Kledde vegger er etterisolert ifølge tidligere takst. 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 boret små luftehull til gesimser og ventil i gavli. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Vindu i vindfang med 2-lags isolerglass fra 2000. PVC vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012. (2 stk godkjente rømningsvinduer) Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2000. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992. 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 takstrapport. 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.

Trapp til inngangspartiet fra 2000.

Trinn av terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte pilarer.

Det er montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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, Peisovninnsetts 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

[Gå til side](#)

Badet i 2. etg. er oppgradert i 2010. Arbeider med overflater er gjort som egeninnsetts ifølge tidligere takstrapport. 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 gulvvarme. 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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.

Beskrivelse av eiendommen

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 friskluftsventil i vegg på kjøkken.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2004, plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Sikringssskap 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 fuktsikring 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.

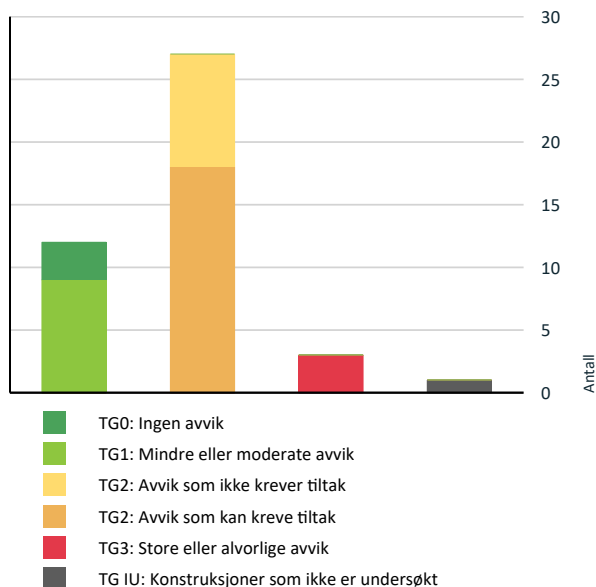
Tegninger datert 27.05.2024 i forbindelse med bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller og mindre fasadeendring stemmer med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

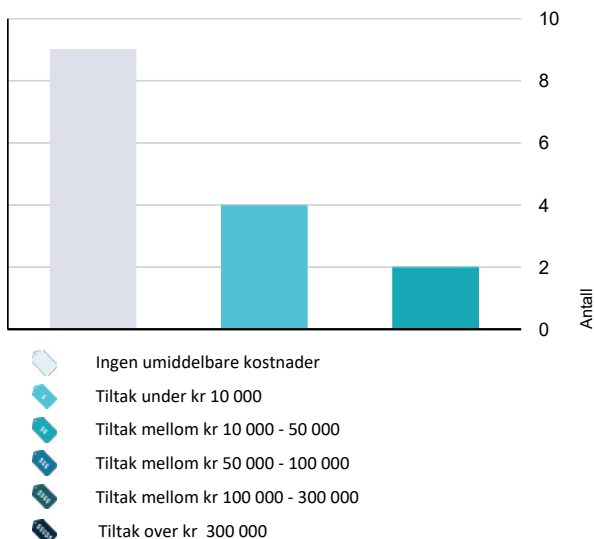
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunnndata.

Eier har bodd i boligen i 12 år og 5 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](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! 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](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2000.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler snøfangere.

Tilstandsrapport

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. Østsiden 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.

Det mangler musesperre i hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det må monteres musesperre i hjørnekasse for å unngå inntrenging av skadedyr.



Mangler musesperre i hjørnekasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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 gesimser 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 fuktskjolder og misfarging på undertak etter eldre lekkasje. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



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



Loftluke.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Vindu i vindfang med 2-lags isolerglass fra 2000.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. 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. Vindu i vindfang er noe hard å åpne/lukke. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.

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

TG 1 Vinduer - 2

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2000.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utvendige dører.

Beslag under balkongdør 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.



Blekk går ikke opp i terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

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 takstrappport.
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 takstrappport 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.

1 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



INNENDIG

1 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.

Tilstandsrapport

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.



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.

✎ 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.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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.

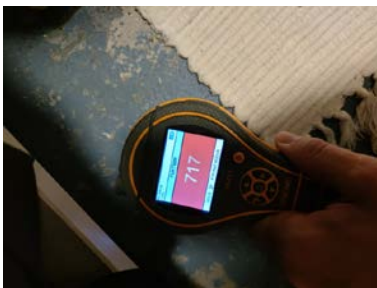
Det er drenert på utsiden i 2012, og fukt er trolig grunnet kapillært oppsug og manglende ventilasjon fra kjellerrom.

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.

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 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.

Tilstandsrapport

Det medfølger en håndløper i garasjen som tilhører trapp som kan monteres av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

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.



Dør til kjellersoverom må justeres for å lukke

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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 befarings.

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

1 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

1 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

- 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

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



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, tekket med belegg fra 2016 Innredning og badekar fra 2016. Eier har kvitteringer på materialer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

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

Tilstandsrapport



Slitte overflater.



Ujevnt monterte plater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv er dekket 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

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



Bilde av sluk og utett hjørneløsning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

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 kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Stedvise fuktsveller på skapdører/skuffer.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport



Fuktsveller.

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 > TOALETTRUM

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og noe soil.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med 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.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert varmepumpe i stue, fra 2020.

Peis i stue fra 1992.

Termostattyrt 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.

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.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2009 og 2020.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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, anlegg er over 16 år, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.
Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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 fuktsikring med topplist.

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

Det er ikke drenert rundt felles kjellerdel ved innganger.

Tilstandsrapport

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 fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

TG 1 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.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Flatt terreng

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 takstrapport.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

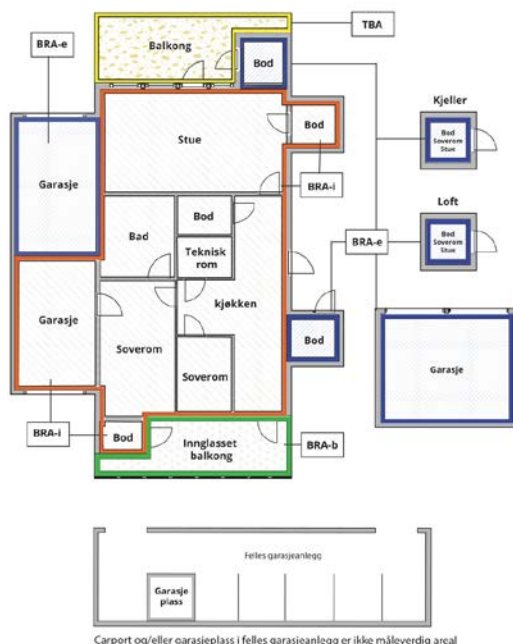
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	51			51	51
2. etasje	40			40	2
Kjeller	39			39	
SUM	130				53
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 tilfredsstiller 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 tak høyde?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

Det er i kjeller målt mindre tak høyde 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 rom høyden. (ref. veiledningen til Teknisk forskrift fra 2007 §10-31). Tak høyden 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Hilde Hogsnes	Kunde

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	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	31.05.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.05.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.05.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.05.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 17.08.1953.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2024	
2	28.05.2025	
3	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FL7733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240025	

Selger 1 navn
Hilde Hogsnes

Gateadresse	
Gauterødveien 58B	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3114

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

68803495

Document reference: 1312240025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble drenert rundt hele huset sommeren før jeg kjøpte (2012). Jeg har ikke opplevd fukt eller lignende, men hadde noe saltgjennomslag på murveggen på soverommet i kjelleren, så har nylig malt 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 naboene opplevde problem med kloakken. Det var aldri noe som tydet på det hos meg.

Arbeid utført av

Usikker, da naboene 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 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 Instalasjon

Filer

[Samsvarserklæring Tbg el og Pet inst.pdf](#)

[samsvarserklæring Slagen el.2009.pdf](#)

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.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312240025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Hogsnes	2930d27b1d69a2f32158c bac90c65263f31a76f4	20.05.2025 19:31:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312240025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Gauterødveien 58B - Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gauterødveien Linje 01, N01	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Presterød skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 36 klasser	5 min 2.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	5 min 2.5 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 5.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min 4.6 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi vi er hyggelige og informerer eller spør om det er greit at det blir støyete en dag. Det er veldig rolig og deilig her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

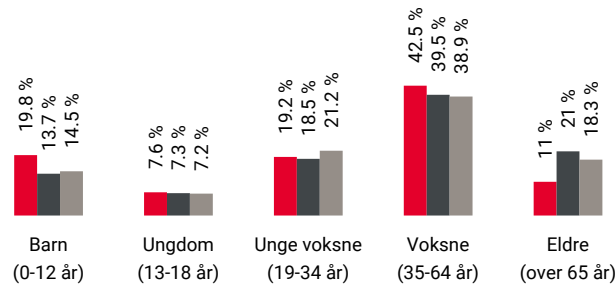
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Linnom/Ilebrekke	1 859	745
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	15 min 1.1 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 1.2 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk	15 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

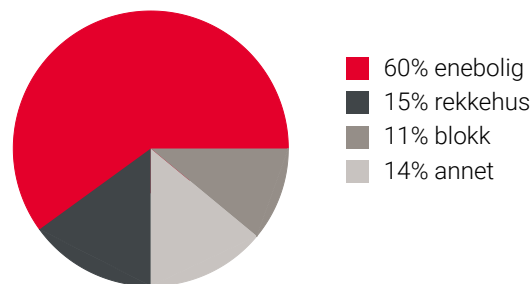
 Eggeskallet Balløkke 9 min 
Ballspill 0.6 km

 Linnom Balløkke 10 min 
Ballspill 0.7 km

 Level treningssenter 14 min 

 SPREK Fritid Tønsberg 26 min 

Boligmasse

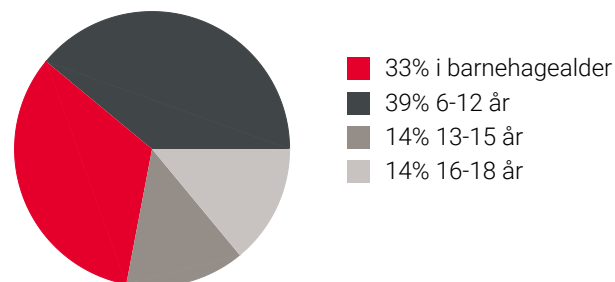


Varer/Tjenester

 Olsrød senter 14 min 

 Boots apotek Olsrød 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

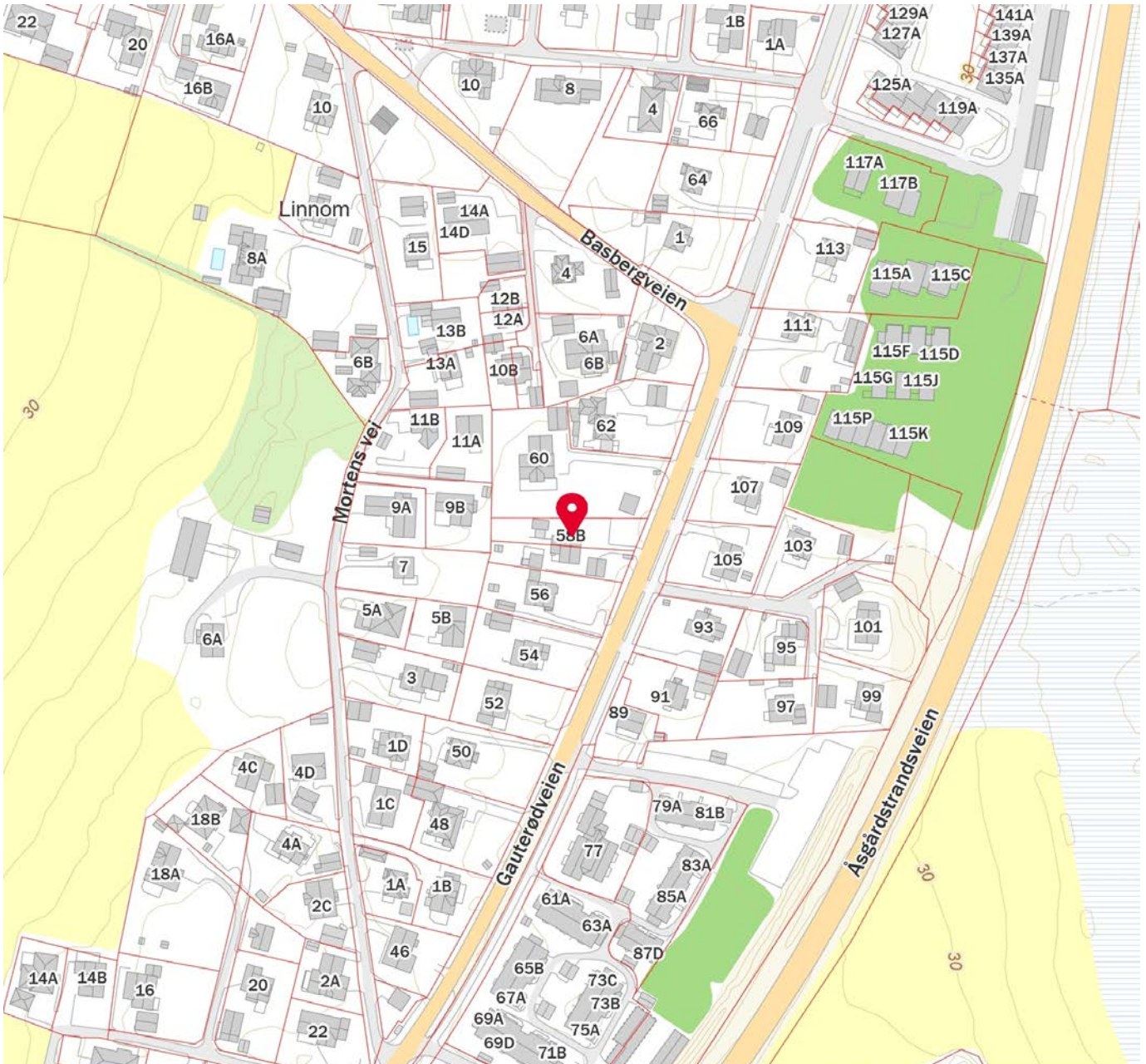


0% 44%

 Linnom/Ilebrekke
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

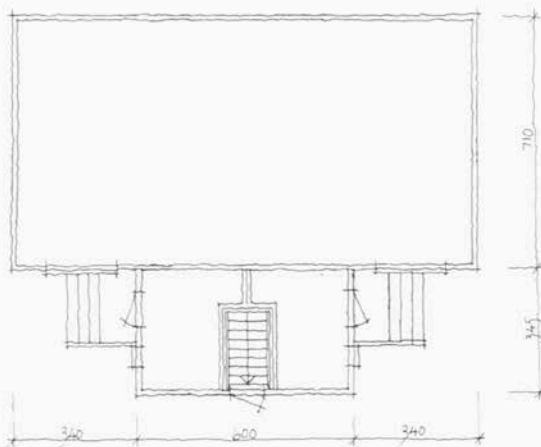




fasade mot:



fasade mot:

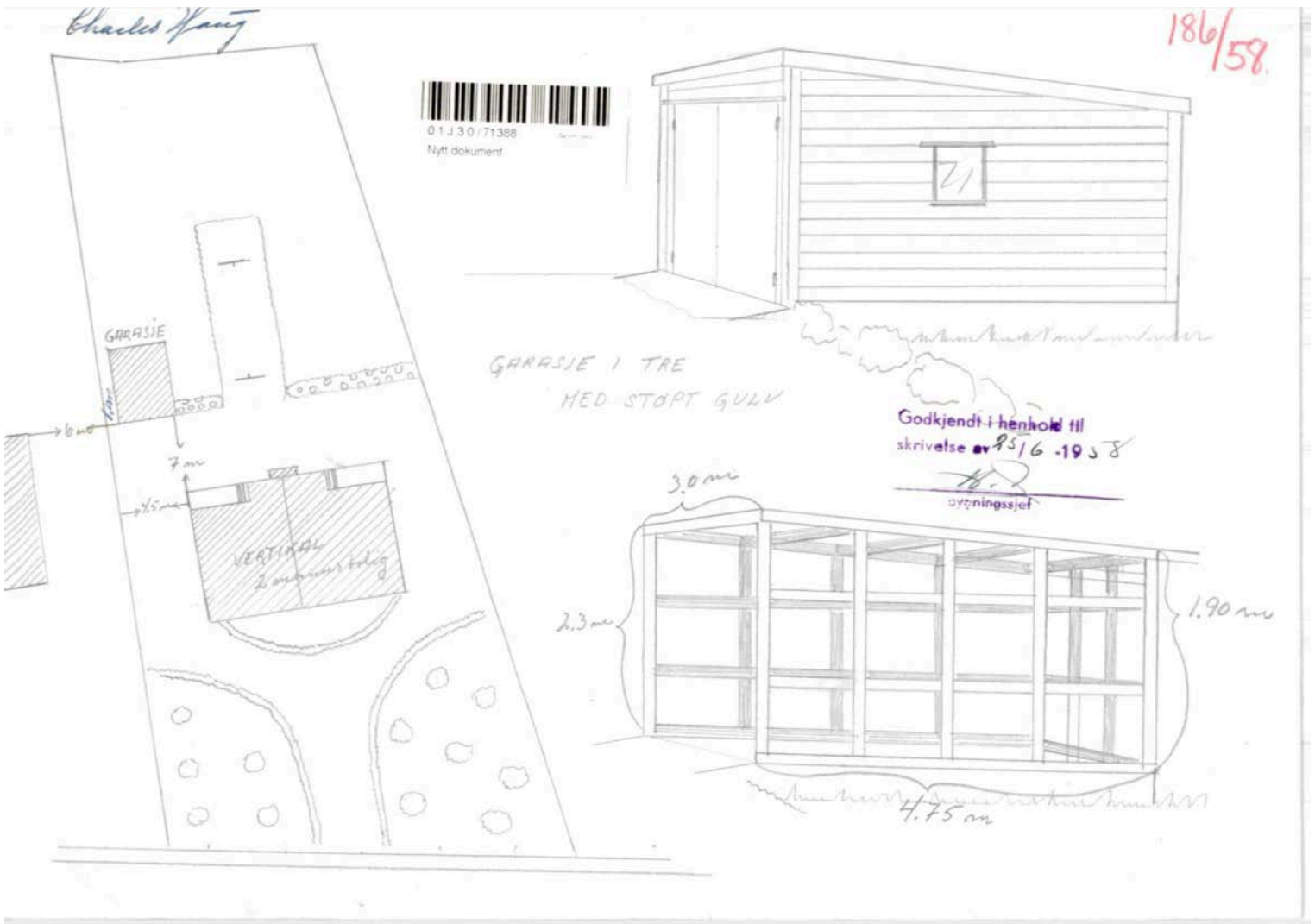


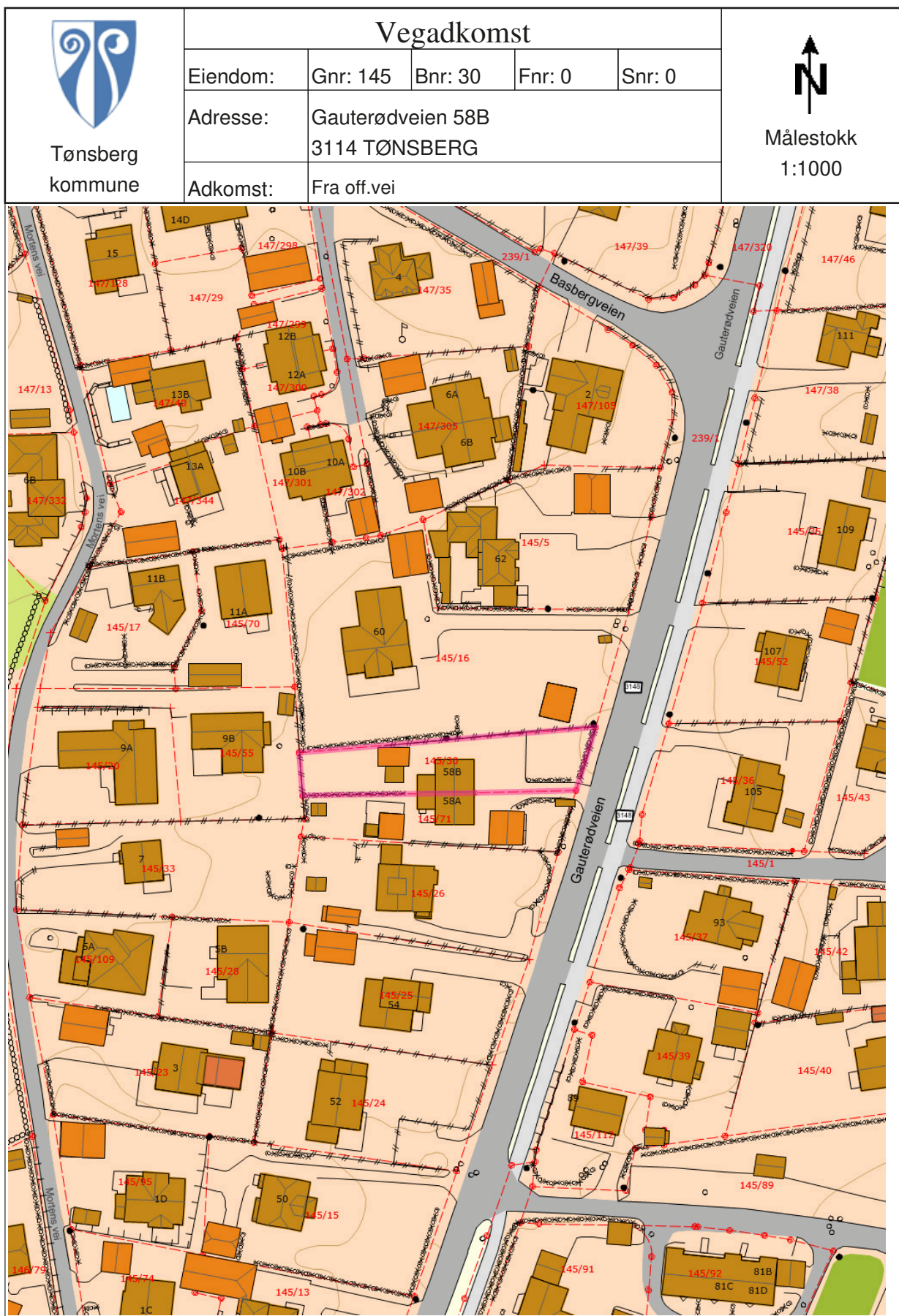
05.04.07

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

BFJ M 044/00

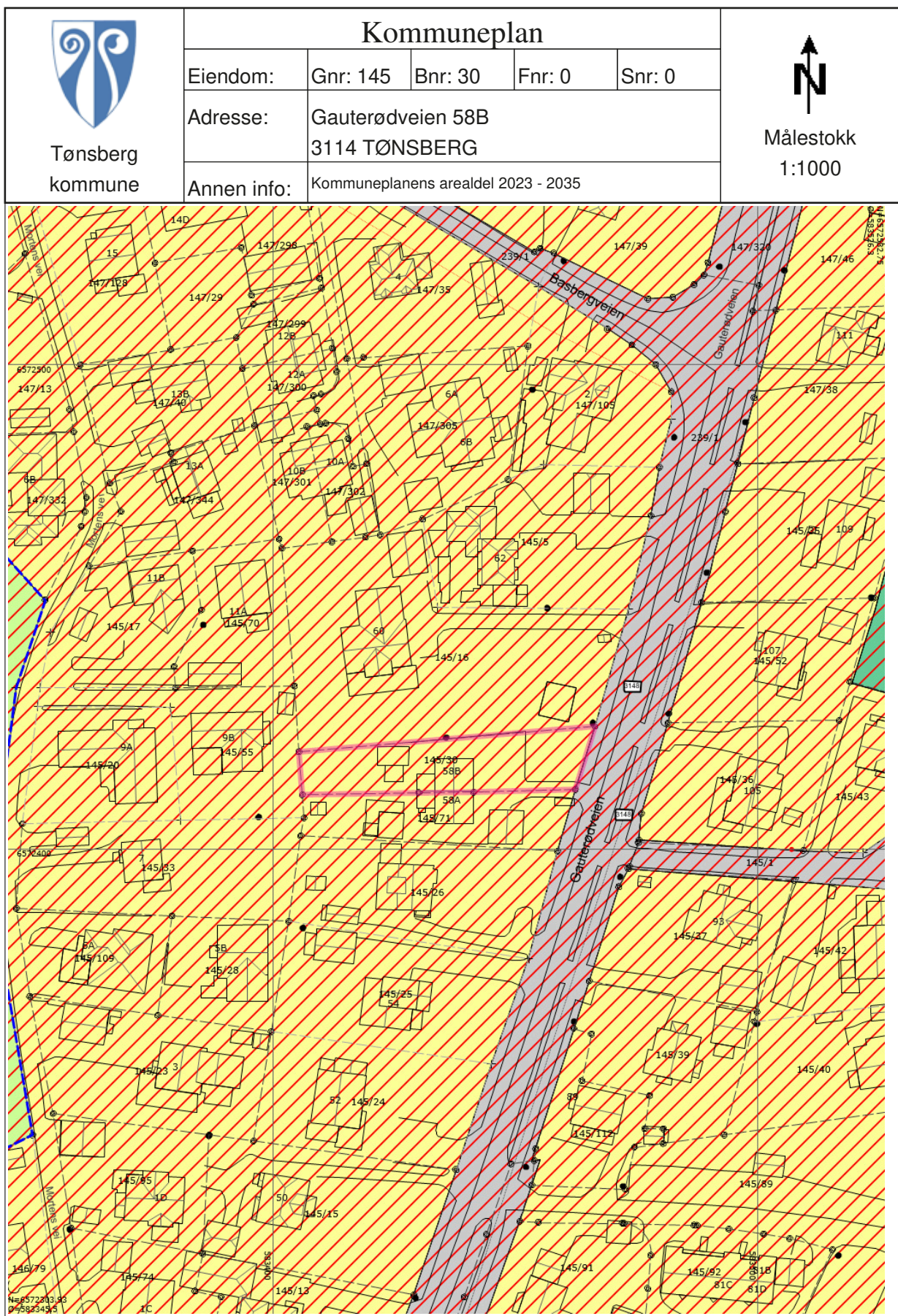
BLINK HUS				7/3-2000 Kartlagt 416	
Byggherre Bjørt Solli					
Byggadresse					
Mål	1:2100	Type		Sign. nr.	
Utg. p.		Sign. H16	Dato 25.11.2006	776-156	1
Bygningen er beskrevet i A.1. og som opplyst i A.2.					
BYGGMESTERRINGEN A.S.			Buroavn. 2 - 3118 TØNSBERG Telefon 33 35 98 00 - Telefax 33 35 98 10		





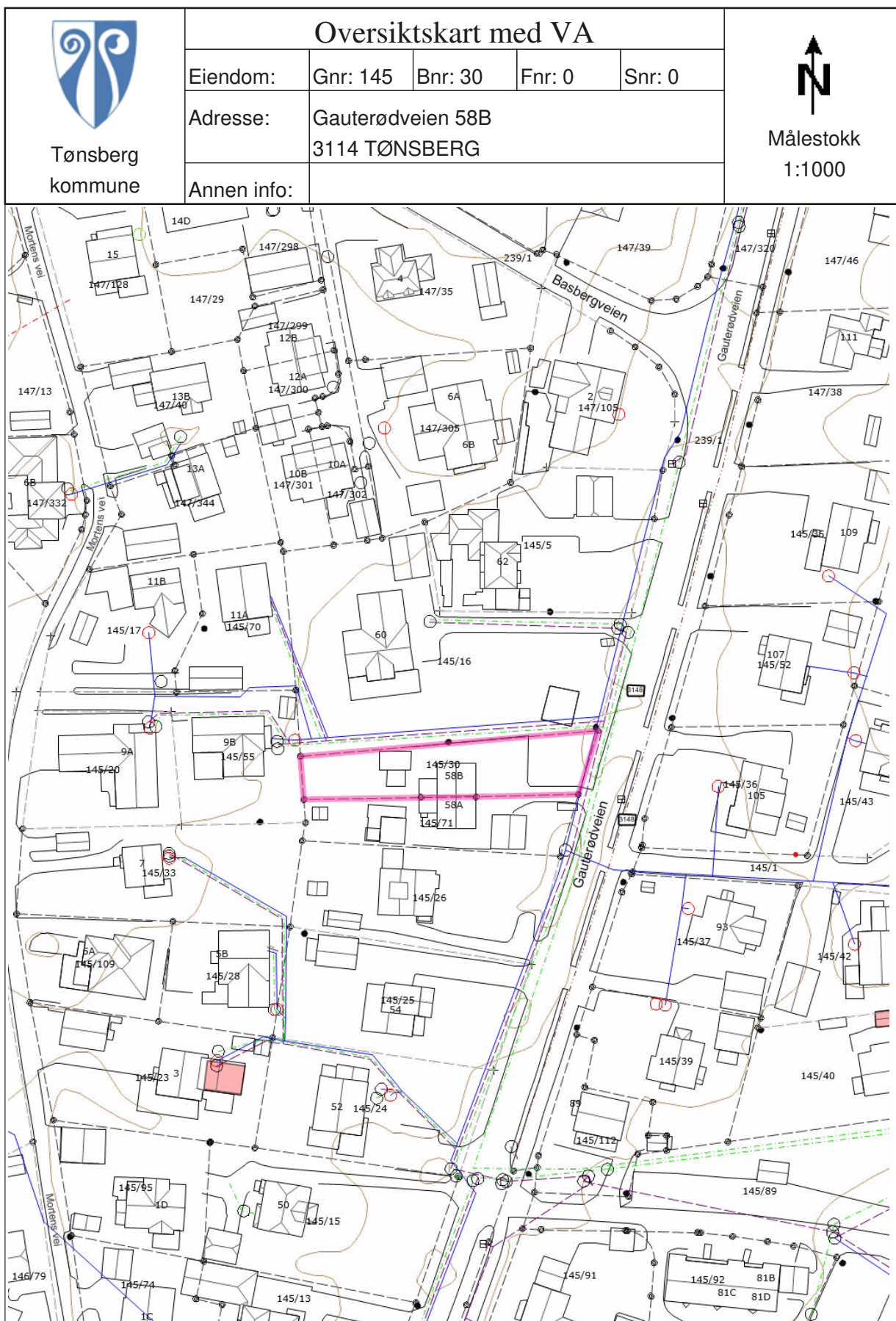
Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Steingjerde	 Annet gjerde	 MurFrittstående
 Loddrett mur	 Støyskjerm	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Svømmebasseng
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebyggd område	 Skog
 Annet		



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboksk		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				



Tegnforklaring

	Kran		Septiktank		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp_felles
	Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve				

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av Kristen og Charles Haug

anmeldte bygningsarbeide nemlig: 2 - mannsbolig i tre, mur/betong 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.

BYGNINGSSIEFEN I SEM



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Gauterødveien 58B
3114 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre