



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

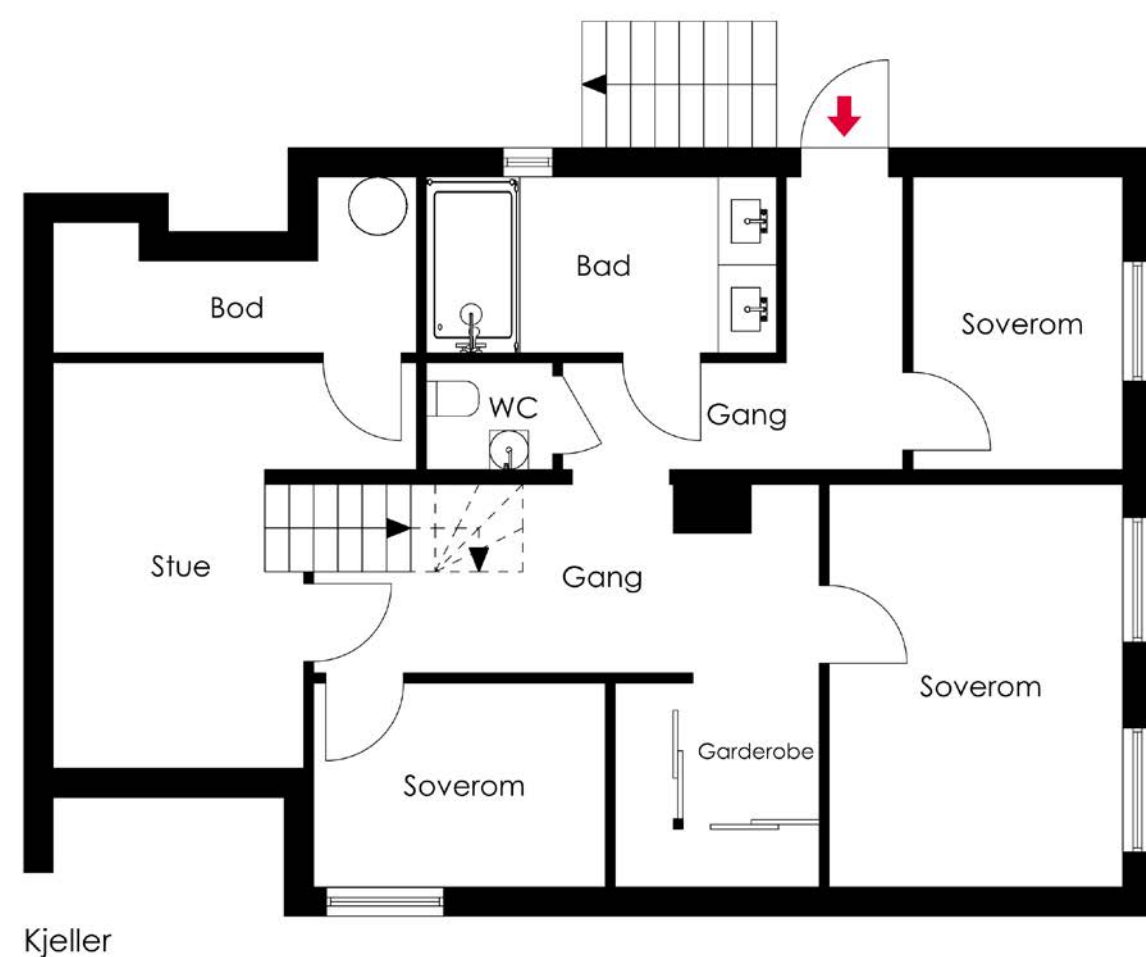
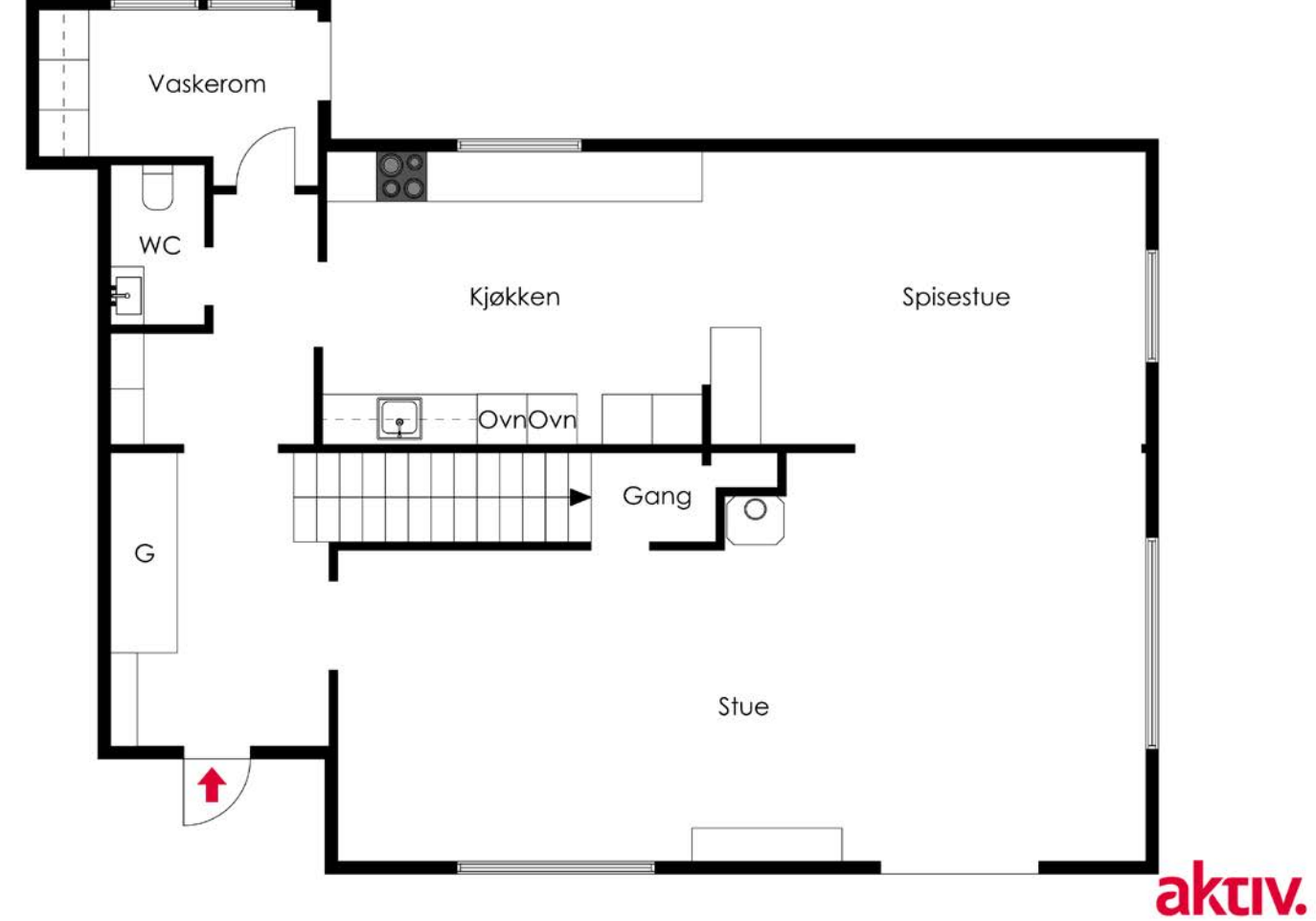
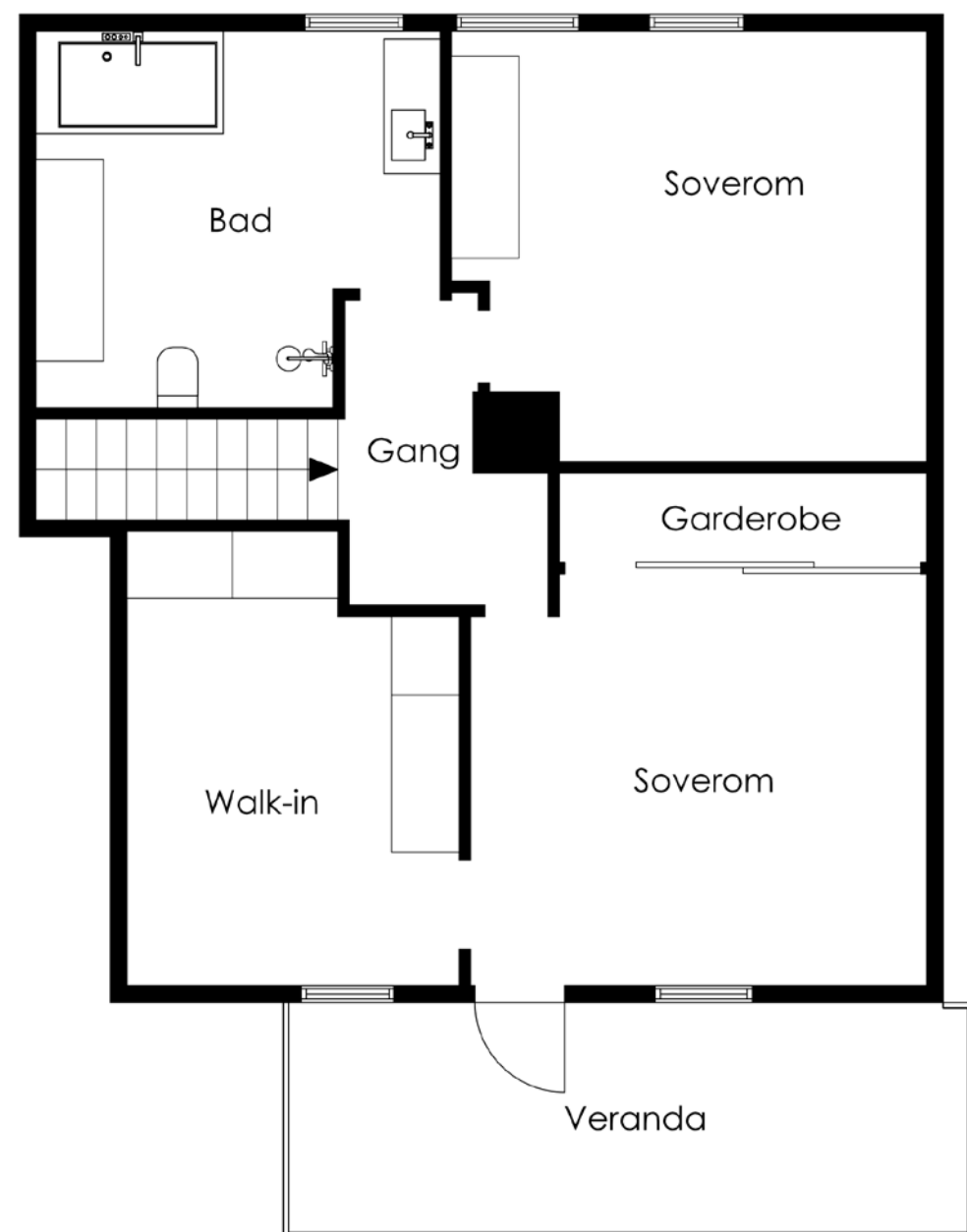
Snøhvits vei 6 og 8, 3122 TØNSBERG

**Stor, flott og påkostet familiebolig
med utleieleilighet! Solrik terrasse
og balkonger, velpleid hage -
dobbel garasje**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.

Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 267 890,-
Total ink omk.: Kr 10 217 890,-
Selger: Espen Monrad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total: 287/338 m²
Tomtstr.: 933 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 101

Oppdragsnr.: 1312240007

Stor, flott og påkostet familiebolig med solrike uteplasser - dobbelgarasje

Velkommen til Snøhvits vei 6 og 8 - En stor og innholdsrik familiebolig med utleiedel, beliggende inn privat bomvei i et veletablert og barnevennlig nabolag. Eiendommen er påkostet og meget velholdt. Stilrene og tidsriktige innredninger i lyse, delikate farger. Tomten er fint omkranset av hekk som gir en usjenert beliggenhet i trygge, solrike omgivelse. Herskkelig innkjørsel med god plass til parkering i gårdsplassen og i dobbel garasje. Boligen har en god planløsning. Fullt innredet kjeller med egen utgang (søknadspliktig). Utleieleiligheten over garasjen er en moderne 3-roms med balkong. Gode leieinntekter! Eik er et populært område rett utenfor sentrum med kort vei til alt Tønsberglivet kan tilby. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Skole og barnehage ligger få meter fra boligen.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger28
Om eiendommen34
Egenerklæring79
Forbrukerinformasjon 111
Budskjema 112



Velkommen til en innholdsrik familieboligen i et veletablert og barnevennlig nabolag

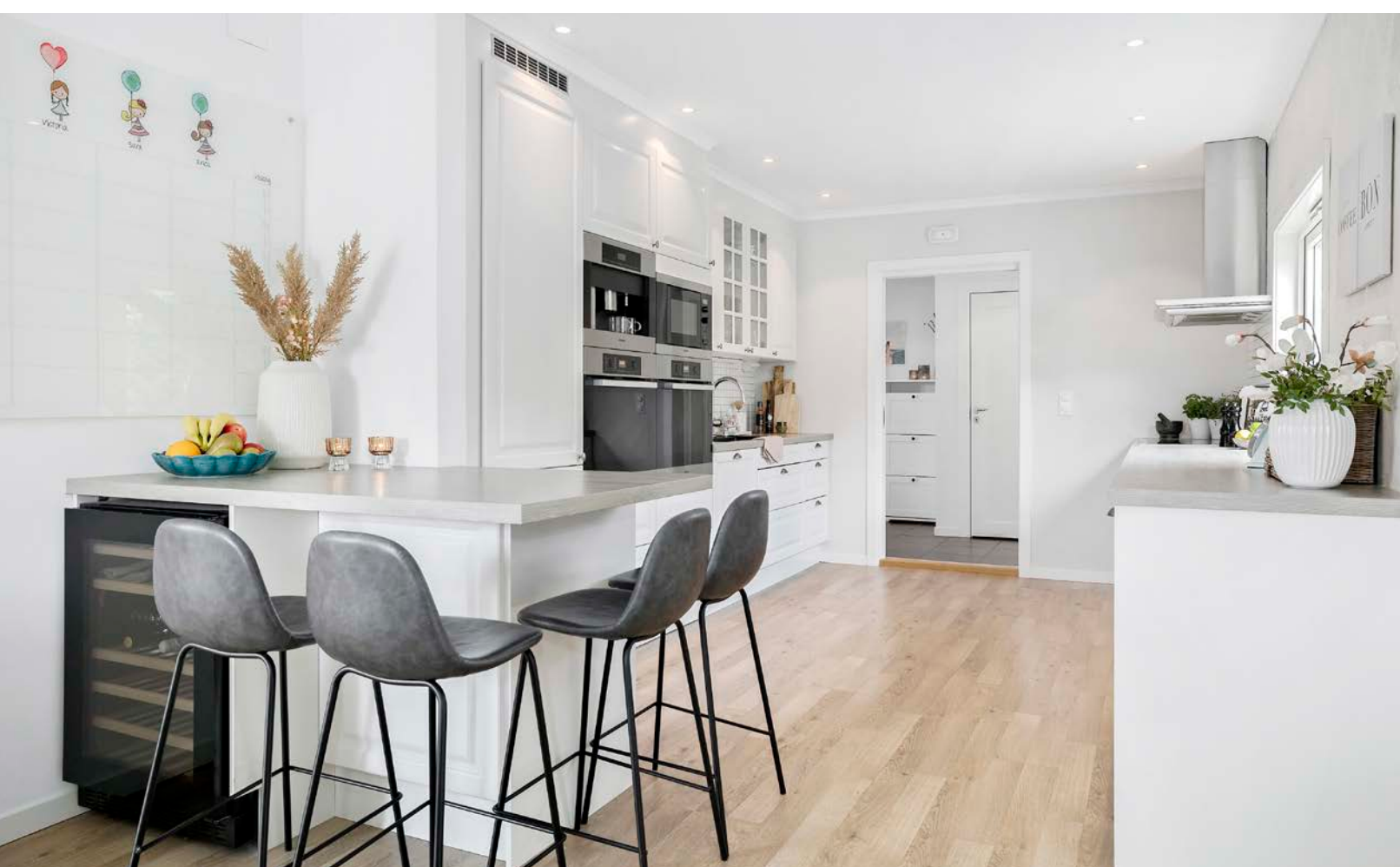
Entréen er lys med downlights i taket og skyvedørgarderobe med speildører.

Fra entreen er det åpning inn til kjøkken og stue, så her kan barna løpe i ring.



På kjøkkenet er det elegant kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Miele.

Ved enden av kjøkkenet har du praktisk bardisk.



Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning og gir deg flere gode muligheter for møblering.

Varmepumpen og vedovnen bidrar til en god innnetemperatur





Fra hovedsoverommet har du utgang til balkong, og inngang til walk-in-closet.

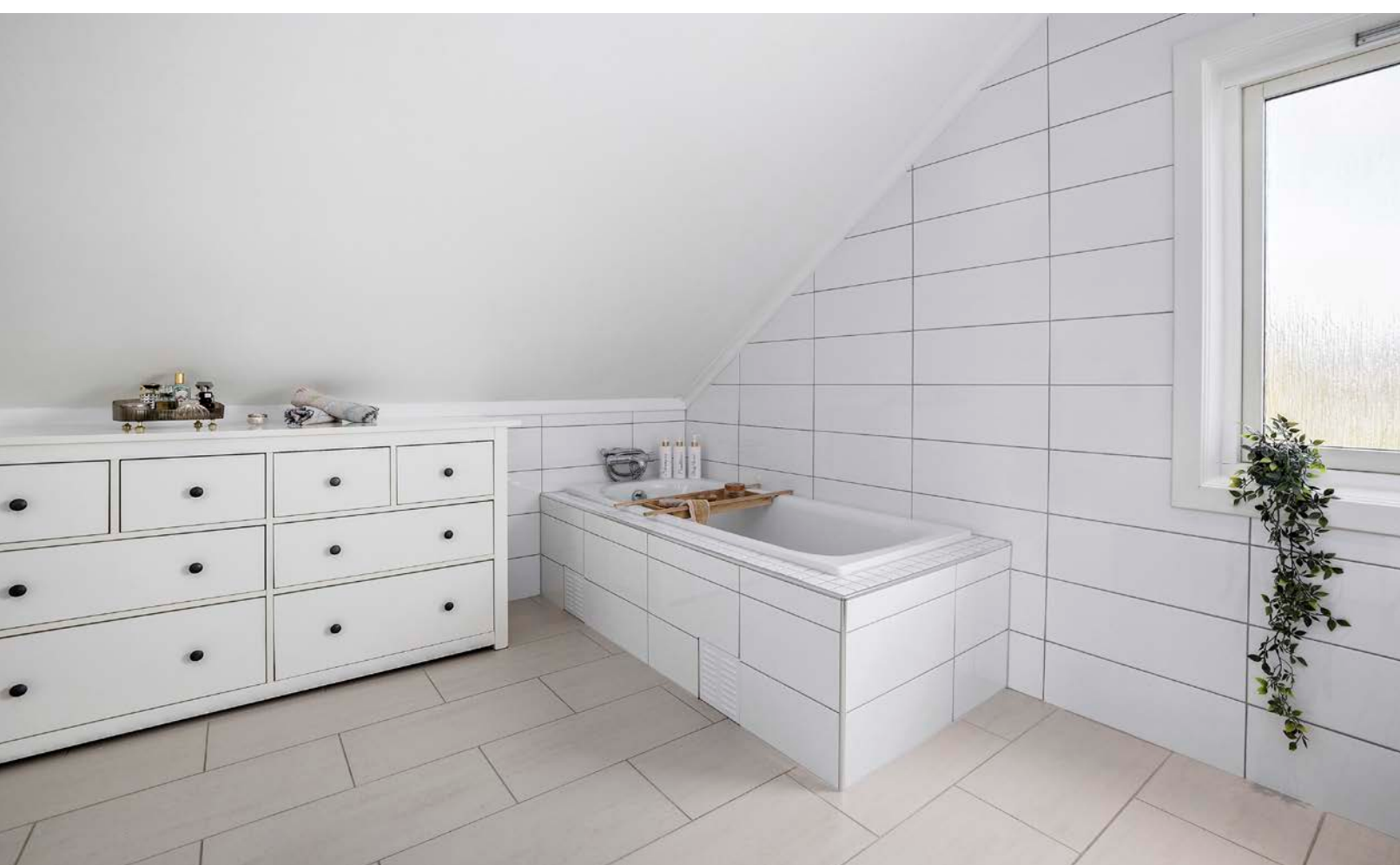
Rommet som i dag er walk-in-closet er på originale tegninger det tredje soverommet i hoveddelen.





Badet i hoveddelen er i 2.etasje. Her har du badekar, dobbel servantinnredning med skuffer, speilskap og toalett.

I 1.etasje har du adkomst til separat toalett og vaskerom fra entreen.



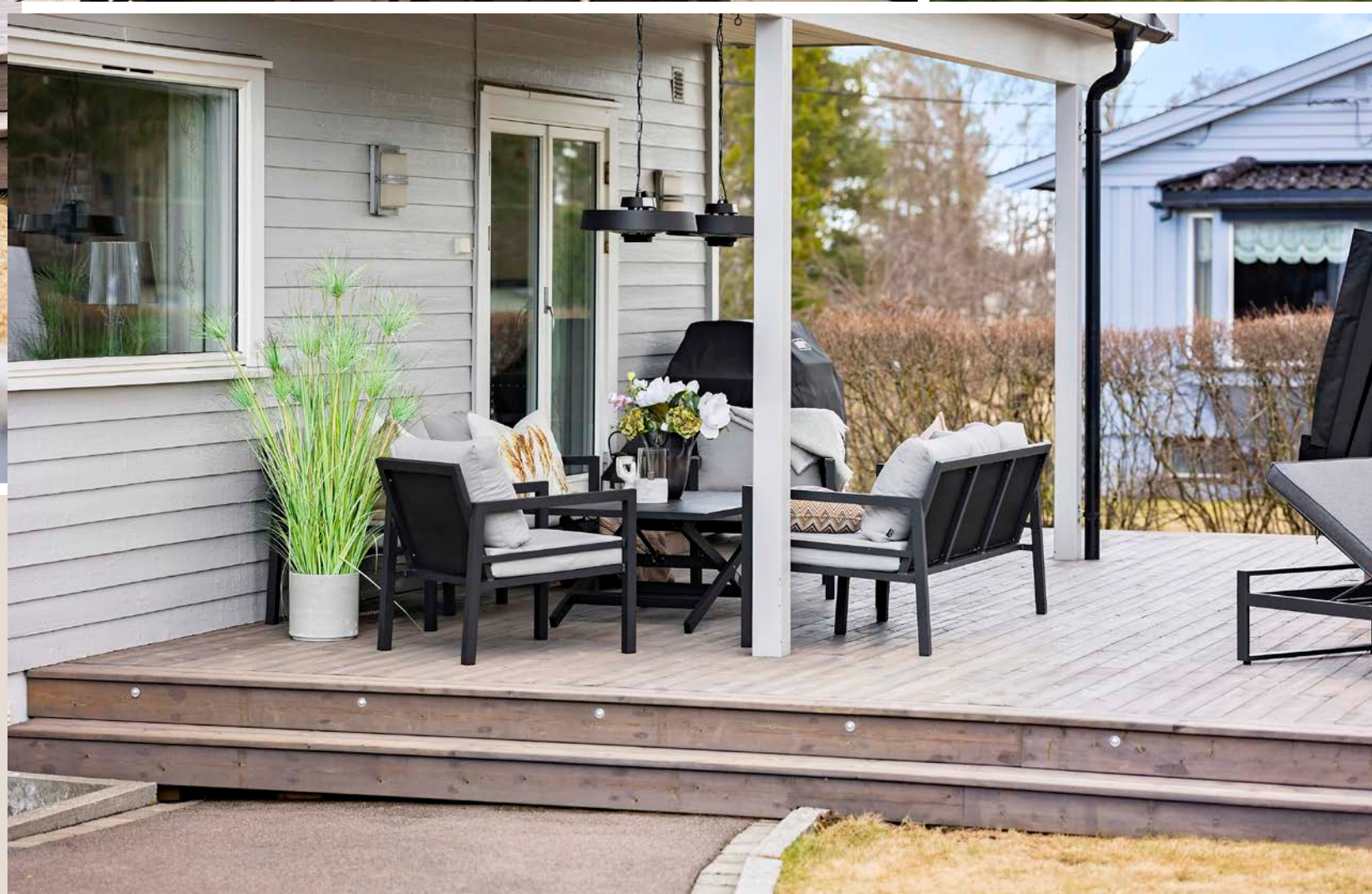


I kjelleren er rommene innredet som soverom, men disse rommene er ikke bruksendret for varig opphold og derfor kun godkjent som boder/ lagringsrom/ tilleggsdel i følge originale tegninger.



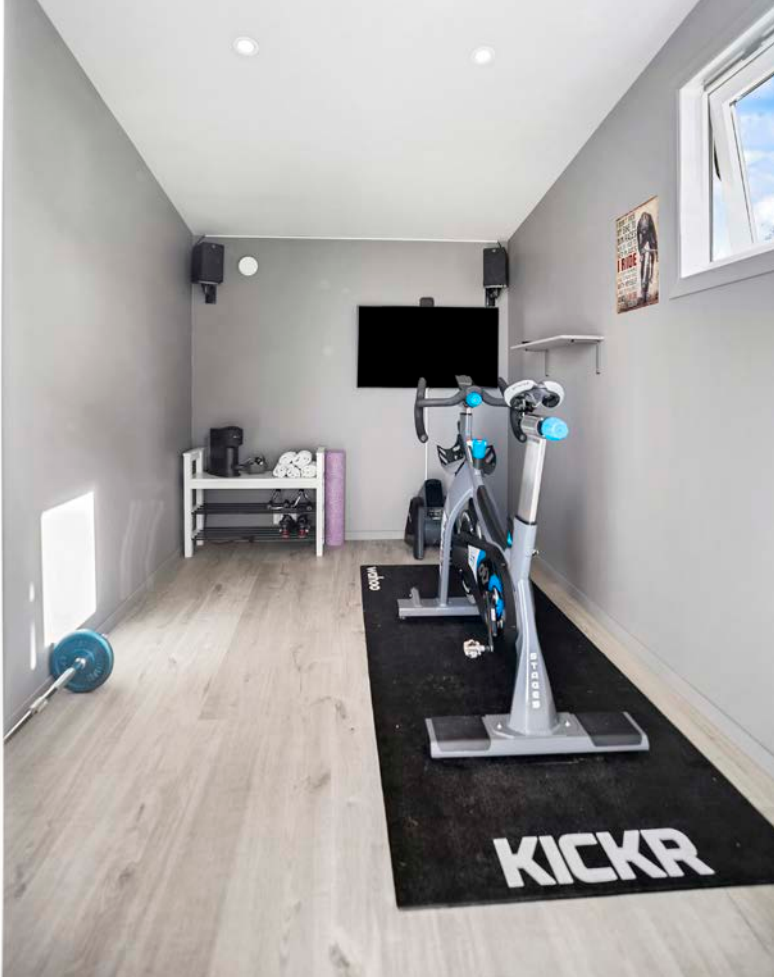


Fra stuen i hoveddelen har du utgang til terrasse og hage. Med hekken som rammer inn eiendommen har du en fin, usjenert og barnevennlig boltreplass for store og små



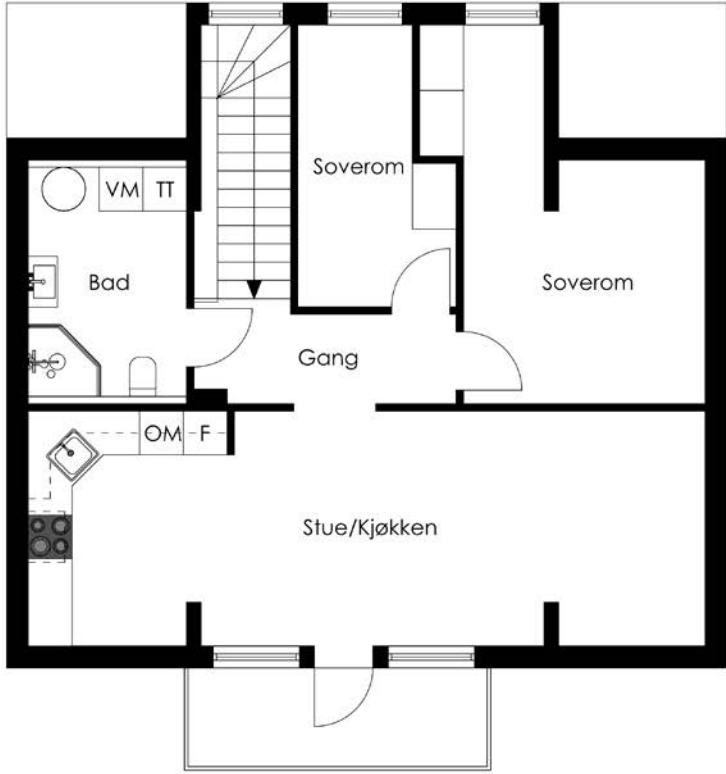
Du har god plass til parkering og oppbevaring i den doble garasjen.

I 2022 ble det satt opp frittliggende bod innredet med treningsrom og redskapsbod



Plantegning

Leilighet



Utleie enhet

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

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

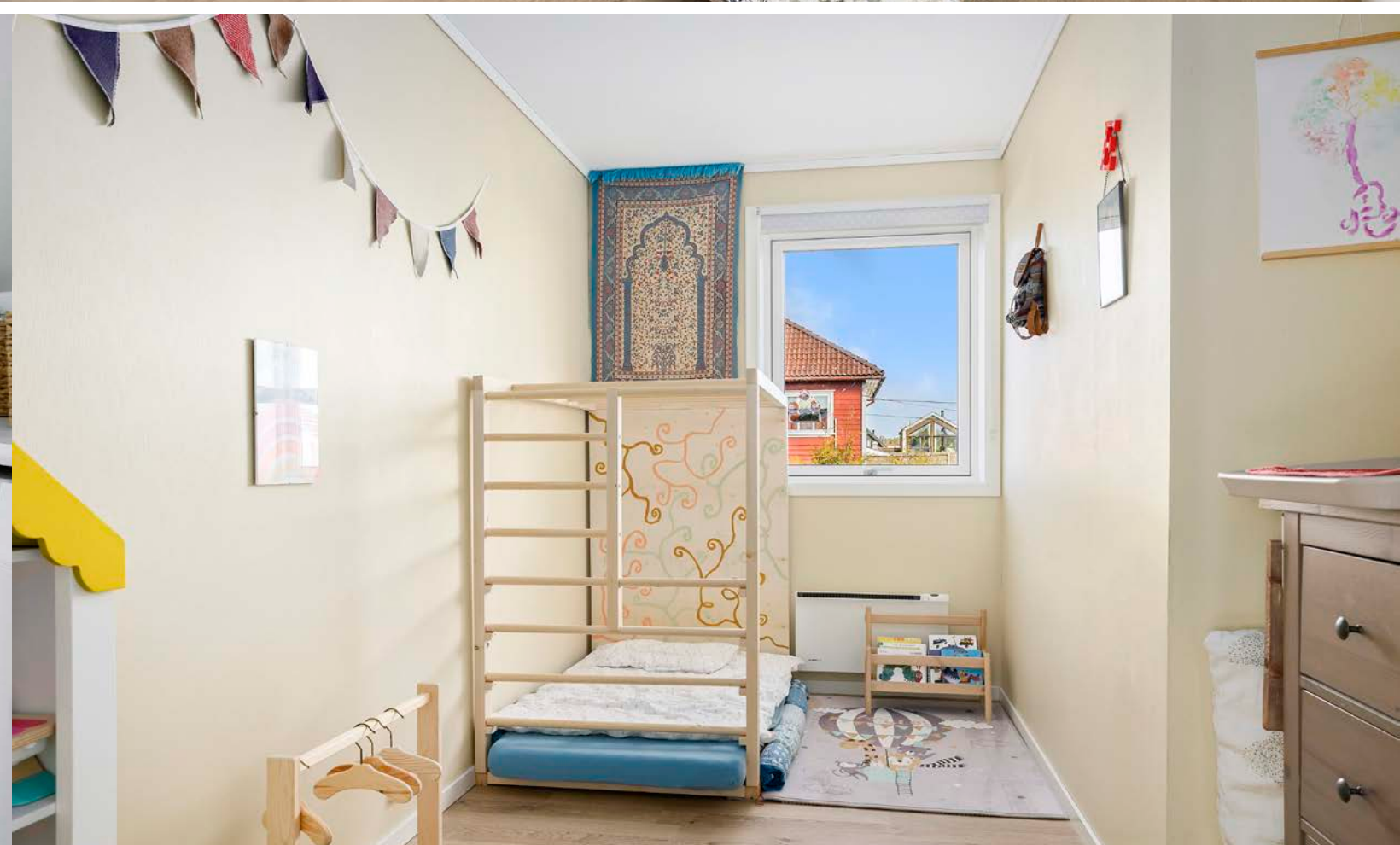
aktiv.
Produced by DIAKRIT

Utleieleiligheten er beliggende over garasjen.

Leiligheten består av stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og bad.

Fra stuen har leiligheten utgang til veranda.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 287 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 338 m²

Hoveddel i enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Kjellerstue med trapp, gang, bad,

toalettrom, 3 soverom, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 85 m² Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom,

stue/kjøkken

BRA-e: 51 m² Garasje, bod i garasje

2. etasje

BRA-i: 56 m² Trappegang, bad, 2 soverom,

omklingsrom/ kontor

Leilighet i enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 5 m² Gang med trapp

2. etasje

BRA-i: 68 m² Trapperom, bad, 2 soverom, stue/

kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

933 m²

Tomtebeskrivelse

Beregnet areal og oppgitt areal avviker. Oppgitt areal

er 1438 m².

Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og

tomteareal.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet på

Eik som er et populært og barnevennlig område med

gangavstand til Tønsberg.

Her har du flere fine nabolag med variert

bebyggelse, matbutikker, barneskole, barnehage,

ungdomsskole, Greveskogen videregående og Wang

toppidrett. Skole og barnehage ligger nesten rett

utenfor døren! Dette er et fint sted hvor barna har

kort vei til venner og kjente så vel som steder hvor

de kan være aktive, som idrettsområdet og

diskgolfbane ved Greveskogen eller messeområdet

hvor det stadig er et arrangement eller skøyteis

sommer som vinter. . Det er flotte tur- og

rekreasjonsmuligheter med blant annet

Greveskogen med lysløyper som strekker seg helt til

Eik og ned til byen igjen. Du har 2.dammen med

bademuligheter om du foretrekker ferskvann. Ved

messeområdet finner du også frisbeegolfbane,

kabelpark for vannsport og flotte treningsfasiliteter -

for små og store. Ikke minst er Frodåsen perfekt for

tur, trening og utflukter med bål og god stemning.

Liker du å trene inne er det kort vei til nærmeste

treningssenter. Et barnevennlig og aktivt nabolag.

Om du har behov for flere servicetilbud enn du finner

på Eik, er det gode bussforbindelser til Tønsberg

sentrum som har alt du kan trenge av

sentrumsfasiliteter. Her har du også togstasjonen

som raskt tar deg videre. Kort vei, rett ut til E-18. Bo

sentralt og familievennlig på Eik!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en enebolig med leilighet.

Hoveddelen har opprinnelse fra ca. 1960. Garasje

med overliggende leilighet er tilbygg fra 2013. I

hagen er det også et frittliggende bygg med to

boder, fra 2022.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, og

det er i hovedsak kun observert svekkelser som

skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utskiftinger

og oppgraderinger må likevel påregnes. Eier

opplyser at det meste av hoveddelen er pusset opp

og oppgradert i perioden 2009 til 2019. I denne

perioden er det blant annet skiftet dører og vinduer,

samt at bygget er drenert på nytt. Taktekingen på

hoveddelen ble skiftet i forbindelse med det nye

tilbygget i 2013. Det er også skiftet en del

trekledning, men det opplyses at deler av

trekledning er fra 1960/eldre dato. I perioden 2009

til 2019 er også vaskerom, bad, toalettrom og

kjøkken fornyet, og alle innvendige overflater er

pusser opp og fornyet i perioden 2015 til 2024. I

perioden 2009 til 2016 er også alt av EL- og

VVS anlegg skifte. Drenering på hoveddelen ble

skiftet som egeninnsats i 2010.

På vaskerom er det lite fall til sluk, og toalettrom i 1.

etg. mangler det ventilasjon. På trekledning fra

byggeår/eldre dato er det observert at det mangler

lufting i nedre kant mot grunnmur, og dette kan blant

annet føre til redusert levetid.

På tilbygg fra 2013 er det observert at det mangler

musebånd i nedre kant av konstruksjonen, dette

øker faren for angrep av mus/skadedyr. På generelt

grunnlag opplyses det om at deler av boligen er av

eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader

o.l.

Forøvrig henvises det til de respektive

bygningssdelene med tilstandsgradering.

Tilstandsgraden gis med henblikk på

bygningssdelens forventede levetid, samt visuelt

inntrykk. Det foretas enkle målinger med

fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har

ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke

kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller

angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i

rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og

skal benyttes til dette.

Frittliggende bod:

Frittliggende bod fra 2022, oppført i tre over støpt

plate på mark. Eier opplyser at den ene boden er

fullisolert. Det er innlagt

strøm i bygget. Det er takteking med takpapp. Det

er på befaringsdagen ikke observert avvik av

betydning. Tilstandsgraden på

bygget vurderes derfor til å være TG:1.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og

skal benyttes til dette.

Enebolig med leilighet:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/

lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke

med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspiktig. Skal oppholdsrom i kjeller bli godkjent for varig opphold må bruksendring søkes og godkjennes hos de lokale bygningsmyndigheter.

Frittliggende bod:
- Det foreligger ikke tegninger. Eier opplyser at oppføring av bod ikke er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheter. Det er i utgangspunktet ikke søknadspiktig å oppføre et bygg som er under 50 m², men tiltaket er meldepliktig. Tiltak må derfor påregnes utført.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08.03.2024 av Arvid Lysgård. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Det har blitt lagt nye fliser og ny membran på gulv i dusjnisje i 2024, som følge av bruk av feil type flislim. Arbeidet er utført av fagfolk.
- Nytt bad 2009 i eksisterende bolig. Nytt bad i 2013 i nybygg. Nytt bad i 2016 i kjeller. Arbeider er utført at faglært.
- Det var ikke behov for å bygge melde arbeidene da det var nytt bad på samme sted som tidligere bad i eksisterende bolig. Bad i nybygg er byggemeldt og har ferdigattest. Det er ikke søkt bruksendring av kjeller.
- Faglært har utført oppgraderinger av eksisterende anlegg ifm renovering av bolig, tilbygg og renovering kjeller. Dokumentasjon foreligger.
- Det har vært vepsebol ved inngangspartiet. Dette er fjernet at skadedyrfirma.
- Det har vært store utskiftninger av elektrisk anlegg

underveis i perioden selger har eid huset. Alt dokumentert og utført av faglært.
- Det er montert 2 stk. ladere til el-bil i garasje.
- Faglært har bygget ny terrasse i 2022.
- Leilighet i huset leies ut pr. i dag.
- Det foreligger ferdigattest på leiligheten.
- Kjeller er innredet, men det er ikke søkt bruksendring.
Kommentar:
Drenering utført i 2010 på egeninnsats, med bistand fra sakkyndig.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold
Enebolig med leilighet i 2.etasje.
Frittliggende bod 20 m²

Arealangivelser i salgsoppgaven er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 08.03.2024 av Arvid Lysgård.

Standard
Boligen har hoveddel over 3 plan og utleiedel. I hoveddelen av boligen kommer du inn i flislagt entré med varmekabler og lyse vegger som står fint til flisene. Skyvedørsgarderoben med speildører bidrar til å åpne rommet ytterligere opp. Fra entréen har du adkomst til stue og kjøkken, så i her kan barna løpe i ring. Det er også adkomst til separat toalett med servant, og vaskerom som har egen utgang til tørkestativet og hagen.
Det lyse kjøkkenet fra HTH er en fryd for øyet med god skuff- og benkeplass, integrerte hvitevarer fra Miele, store vindusflater og downlights i taket. Her har kokken god plass og kan tilkalle hjelp uten at det blir trangt. Ved enden av kjøkkenet har du plass til

barstoler som binder kjøkken og stue godt sammen. Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning og gir deg flere gode muligheter for møblering. Her har du plass til sofagruppe, lesestue og spisestue uten at det blir overmøblert og trangt. De store vindusflatene bidrar til ekstra lys og åpen følelse. Fra stuen har du utgang til uteplassen hvor verandaen i 2.etasje gir et fint overbygg til deler av terrassen. Fra terrassen har du fri adkomst til hagen og resten av eiendommen, så de voksne kan slappe av og kose seg, eller bli med på litt ballspill i hagen. Det er påkostet med lys langs hele terrassegulvet, dette gir en ekstra stilfull atmosfære i skumringen når man nyter et sent kveldsbad i jacuzzi. I 2.etasje er det originalt 3 soverom og bad, men det ene soverommet i etasjen har blitt bygget om til walk-in-closet med inngang fra hovedsoverommet. På hovedsoverommet har du utgang til veranda som byr på gode solforhold og et fint utsyn over nabolaget. Begge soverommene i etasjen har god størrelse og adkomst til knevegger hvor du har ekstra lagringsplass.

Badet i hoveddelen har flislagt gulv med varmekabler, badekar, dobbel servantinnredning med skuffer, speilskap og håndklevarmer. I underetasjen er rommene innredet som soverom, bad, toalettrom, TV-stue og garderoberom, men disse rommene er ikke bruksendret for varig opphold og derfor kun godkjent som boder/lagringsrom/ tilleggsgdel i følge originale tegninger. Se informasjon under "byggemåte" og "ferdigattest". Dokumentasjon på alt utført arbeid foreligger.

Utleiedelen finner du over dobbel garasje. Denne ble bygget i 2013 og holder en god standard. Leiligheten består av 2 soverom, bad, og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til uteplass. På badet har du dusjkabinett, servantinnredning med

skuffer, toalett og opplegg til vaskemaskin under praktisk benk med skap. På kjøkkenet er hvitevarer integrert og det er fin planøsning som gir en ekstra spiseplass i tillegg til spisebordet det er plass til. Vegger, tak, og innredning er lys og nøytral, og gir et rent og velholdt inntrykk av boligen.

I hagen ble det i 2022 satt opp et bygg med 2 boder i hagen.

Det meste av hoveddelen er pusset opp og oppgradert i perioden 2009 til 2019. I denne perioden er det blant annet skiftet dører og vinduer, samt at bygget er drenert på nytt. Taktekingen på hoveddelen ble skiftet i forbindelse med det nye tilbygget i 2013. I perioden 2009 til 2019 er også vaskerom, bad, toalettrom og kjøkken fornyet, og alle innvendige overflater er pusset opp og fornyet i perioden 2015 til 2024. I perioden 2009 til 2016 er også alt av EL- og VVS anlegg skiftet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere på tak.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
På trekledning fra byggeår/eldre dato, er det observert at det ikke er lufting i nedre kant mot grunnmur. Dette øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid. På trekledning fra 2013 er det observert at det ikke er montert musebånd i nedre kant av konstruksjonen, dette øker faren for angrep av mus/skadedyr. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak:
- Musebånd/lusing må etableres.
Ved utskifting av trekledning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. På trekledning fra 2013 bør det påregnes å montere musebånd/lusing, dette for å hindre angrep av mus. Selger opplyser imidlertid at det ikke har vært problem med mus i boligen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Rekkverk på balkonger er litt for lavt iht. dagnes krav, samt at balkonggulv er noe misfarget og slitt. På rekkverk er det også stedvis observert tegn til noe avskalling av maling og fuktskadet treverk.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Det er ikke krav om å endre rekkverkshøyden opp til dagens krav, men vedlikehold og rekkverk og gulv bør påregnes utført. Fuktskadet materiale bør påregnes skiftet.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom hulltaking påvist litt for høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Høy fuktighet i treverk sees i sammenheng med at det mangler topplst på drenering/platonplast, samt kapillært oppsug fra grunnen. Et annet avvik som ble observert er oppbygningen/materialvalg som er benyttet i forbindelse med utforing av kjellervegger. Kjellervegger er isolert på innsiden, samt at det er benyttet plast mellom isolasjon og veggplater. Grunnmurer skal helst etterisoleres fra yttersiden, og plast skal ikke benyttes. Plast og etterisolering fra innsiden øker faren for kondens med påfølgende fare for fuktskader.
På innvendige dører er det observert at det ikke er luftespalte mellom dør og terskel, dette fører til at kjeller er noe svakt ventilert.
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. Luftespalter mellom dør og terskel anbefales etablert, dette for å sørge for bedre ventilering.

Våtrom > 1. etasje til hoveddelen > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Drenering - 2:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert at klemlist/ topplst på platonplast ikke er montert, dette fører til redusert effekt på drenering, med fare for økt fuktbelastning av grunnmur og innredet areal under terreng.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Klemlist/ topplst på platonplast må påregnes montert for å sørge for at drenering ivaretar sin funksjon.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
På takkonstruksjon fra 1960 er det observert noe eldre fuktmerker i undertak, samt at det er tegn til tidligere fukt/kondensmerker ned mot raft. Dette sees i sammenheng med eldre utettheter, samt at loftet tidligere var noe svakt ventilert. På bad i 2. etg. det montert downlights i himling mot kaldt loftet fra 1960, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens o.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til kondens i forbindelse med downlights, og det ble ved bruk av fuktmåler ikke målt fukt av betydning.
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

Utvendig > Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Betongtrapp bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det er mose på trinn. Det er ikke montert håndløpere/rekkverk i trapp, samt at rekkverk rundt trapp er for lavt iht. dagnes krav.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Det er ikke krav om å endre rekkverkshøyde opp til dagens krav, men håndløpere må påregnes montert. Det bør også påregnes vask/vedlikehold av betongtrappen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

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

Det er avvik:

I 2. etg. i boligdel fra 1960, er det målt høydeforskjell på gulv på ca. 2,8 cm. Dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse på oppføringstidspunktet. Ellers er det i resten av bygget ikke målt høydeforskjell utover hva som kan betraktes som normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i 2. etg. rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på pipe.

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 2. etasje til hoveddelen > Bad > Overflater

Gulv:

Vurdering av avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

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

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.

Våtrom > 2. etasje til leilighet > Bad > Overflater

Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Spesialrom > Kjeller til hoveddelen > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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.

Dette medfølger:

- Boseanlegg

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

Fibernet Altibox 500linje med tv-pakke. Kjøper må selv tegne abonnement.

Parkering

Det er 2 el-billadere i garasje.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på begge bad, gang og vaskerom. Vedovn og varmepumpe i stue.

Energikarakter

F

Energifarge
Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 950 000

Kommunale avgifter
Kr 20 077

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Faktura sendes i 4 terminer.
Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, feiing og tilsyn, renovasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

Formuesverdi primær
Kr 1 389 590

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 280 442

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Kommunale avgifter, strøm, tv, Internett, forsikring.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste

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 83, bruksnummer 101 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:

3803/83/101:
31.08.1946 - Dokumentnr: 2815 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3803 Gnr:83 Bnr:42

07.08.1958 - Dokumentnr: 903262 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 84, BNR. 61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1892047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:83 Bnr:101

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 18.06.1960. Kommentar på ferdigattest var at det mangler noe puss av garasje og kjeller.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg med ny leilighet og integrert garasje til eksisterende bolig, datert 13.12.2013.

Det foreligger innvendige, utvendige og snitt-tegninger av enebolig, datert 05.11.1959.
Det foreligger innvendige, utvendige og snitt-tegninger av enebolig med tilbygg, datert 02.02.2012

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.06.1960.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke vannmåler på eiendommen.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (22.05.2019) er avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Området er ikke regulert.

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

Leiligheten er pr. i dag utleid for kr. 12000,- pr måned. Leietaker er ikke sagt opp, og de uttrykker at de ønsker å bli boende om mulig.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,00))

267 890,- (Omkostninger totalt)

10 217 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 267 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,81% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- og oppgjørshonorar kr 5900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 85000,-. 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

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

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

Salgsoppgavedato
29.03.2024



Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra
boutgifter

9

Gjelder i
inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Snøhvits vei 6

Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Alveveien	2 min
Linje N02, 113A, 113B	0.1 km
Tønsberg stasjon	7 min
Linje RE11	3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Eik skole (1-7 kl.)	0.2 km
434 elever, 21 klasser	
Granly skole (1-10 kl.)	8 min
169 elever, 19 klasser	0.6 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	5 min
561 elever, 19 klasser	2.1 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	7 min
190 elever, 8 klasser	0.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
288 elever, 19 klasser	1.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	7 min
Greveskogen videregående skole	15 min
1016 elever	1.1 km

«Fint miljø for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

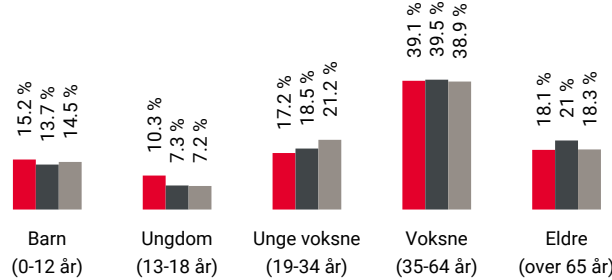
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år)	2 min
62 barn	0.2 km
Kongseik barnehage (1-5 år)	10 min
102 barn	0.7 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år)	14 min
39 barn	1 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen	5 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Eik	11 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



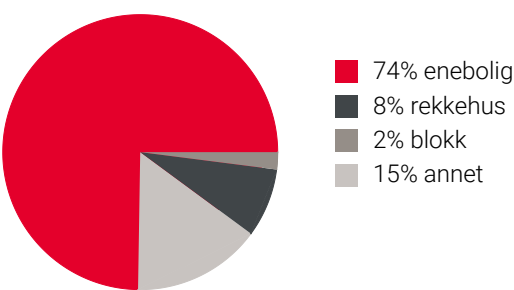
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Eik - gressbane	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
Eik lærerhøgskole	6 min
Aktivitetshall	0.5 km
Family Sports Club Tønsberg	21 min
WellnessClub Tønsberg	8 min

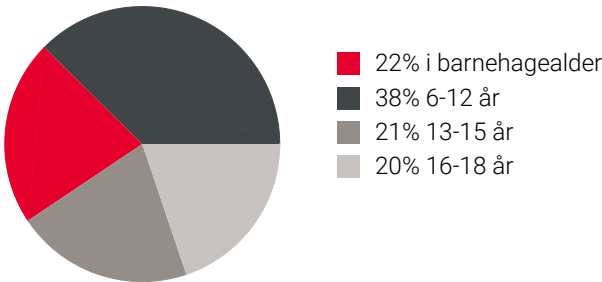
Boligmasse



Varer/Tjenester

Farmandstredet	7 min
Apotek 1 Eik	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



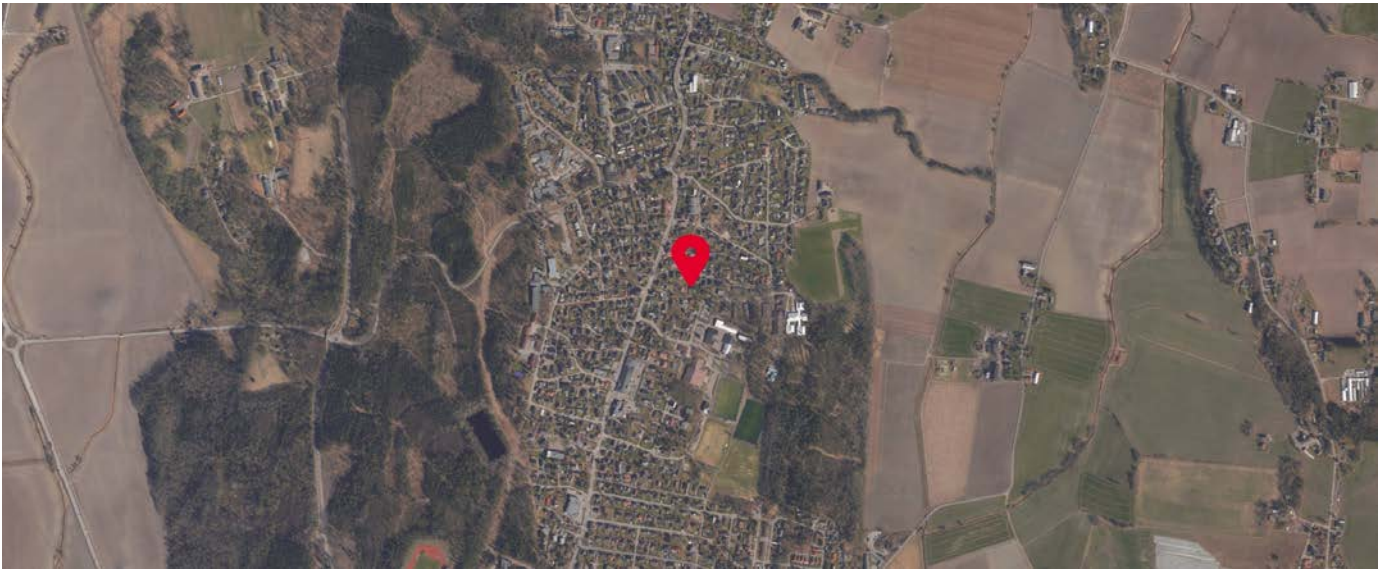
0%	44%
Løfts-Eik	
Tønsberg	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Eik - Tønsberg

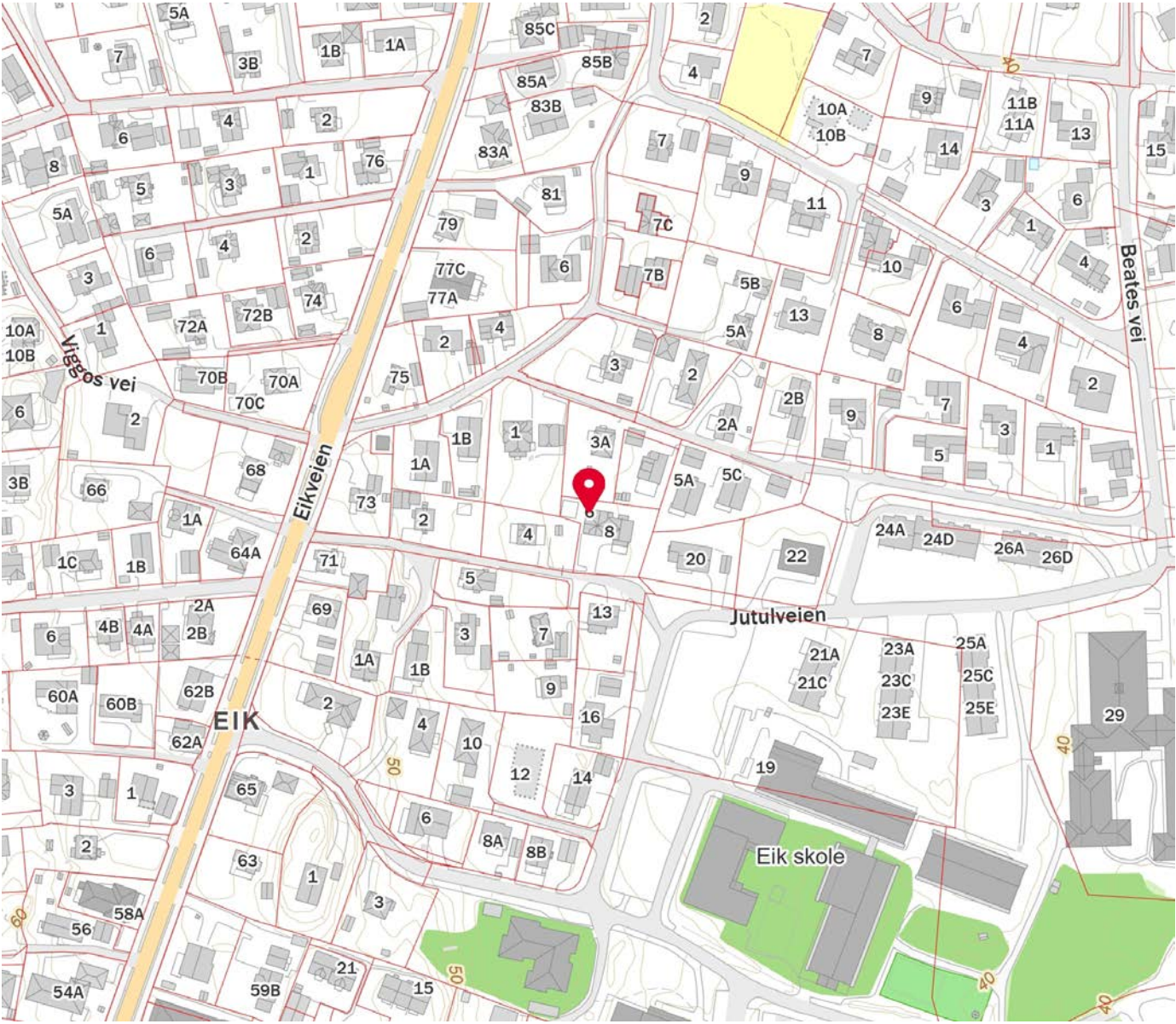
Eik ligger 3 km fra Tønsberg sentrum og er et populært boligområde.

I området er det flotte turområder som kan brukes både sommer som vinter. På sommeren kan et bad i Merkedammen anbefales. Lysløype kjøres opp på vinteren og her kan man gå en runde på 7,2 km.

Det er mange merkede stier i område enten man ønsker å løpe, gå eller en kulturell opplevelse.

På Eiktoppen og Eiksenteret finner man blant annet apotek, blomsterbutikk, flere dagligvarebutikker, lege og hudpleie.

Dette er nabolaget for deg som ønsker både en sentrumsnær beliggenhet og fordelen med en landlige beliggenheten hvor du kan nyte roen på balkongen eller deilige turer i skogen med eller uten ski på beina. Området er barnevennlig med flere lekeplasser og gangavstand til skole og barnehage.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Det er mange aktiviteter som tilbys på Eik. Hva med en tur til Merkedammen og Freesbeegolf ved Messa. Idrettshaller, og baner for mange idretter samt toppidrettstilbud som Wang og Wang Ung finner du i området.



Oseberghaugen



Greveskogen Videregående Skole

Greveskogen videregående skole er en videregående skole som ligger på Eik i Tønsberg kommune i Vestfold og Telemark. Greveskogen er blant Norges største videregående skoler og hadde i skoleåret 2010/2011 om lag 1100 elever fra hele fylket og rundt 150 lærere. Elevene er fordelt på 44 klasser og linjer for allmenne og økonomiske fag (AF/ØA), musikk, dans og drama (MDD) samt restaurant- og matfag og service og samferdsel. Skolen har ellers studiespesialisering innen realfag, språkfag og samfunn og økonomi.

Skolebygningene ble tatt i bruk i 1975. De ligger drøyt to km nord for Tønsberg sentrum i utkanten av et skogs- og turterreng like ved friidrettsanlegget Greveskogen idrettspark i Greveskogen (Greveskauen), et område under Jarlsberg Hovedgård.

Bilde/tekst: https://no.wikipedia.org/wiki/Greveskogen_videreg%C3%A5ende_skole

Tønsberg

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

Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket. Byen har også en rekke offentlige servicefunksjoner innen tjenesteyting og administrasjon. Midt i byen ligger Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia. I kort bærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmandstredet og Foyn.

På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer.



Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.

Tønsberg er kjent for er en rock- og popfestival som arrangeres på Slottsfjellet hver sommer.

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

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

Velkommen til et yrende sommerliv, velkommen til Tønsberg!

Kilde: Wikipedia



Slottsfjellet

Et lite fjell i Tønsberg by i Vestfold kommune med en høyde på 63 moh. Her finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen, samt Slottsfjellstårnet, byens landemerke, reist til Tønsbergs 1000-års-jubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet.

Tårnet på Slottsfjellet ble reist i 1888 på privat initiativ som et minnesmerke i forbindelse med Tønsberg bys tusenårsjubileum. Det er et 17 meter (60 fot) høyt utkikkstårn i stein og en enkel, rundbuet nyrenessanse-stil som kan gi assosiasjoner til borgtårn fra middelalderen. Fasaden er dekorert med et sitat fra Bjørnstjerne Bjørnson, innskriften «871-1871 Maa Byen som paa Tunet staar, faa blomstre nye Tusind-aar»,

og kongesignaturene «Haakon R 1. august 1906», «Olav R 1. juli 1958» og «Harald R. 9. mars 1992». Slottsfjellstårnet var i bruk som Tønsberg museum fra 1894 til 1930.

Steintårnet erstattet et utkikkstårn av tre som Tønsberg Sjømannsforening bygde i 1856 og som brant ned i 1874.

Hvert år arrangeres Slottsfjellfestivalen. En rock- og popfestival som finner sted hver sommer. Den hadde oppstart i 2003.

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Det avholdes også konserter i andre lokaler i byen.



Slottsfjell har også klubbscener i byen hvor festen fortsetter etter at festivalområdet stenger.



8 BYNÆRE KULTURSTIER

For alle som er glade i både naturopplevelser og historie, kan kulturstiene anbefales. Til disse turene er det laget egne hefter med kart Tønsberg. Disse kan lastes ned fra kommunens hjemmeside under Turstier og ridestier. Stiene er stort sett koblet til hverandre, slik at turens lengde er det helt opp til deg selv å bestemme.

1. Oseberg 7 km.

I Oseberghaugen ble verdens største vikingfunn - Osebergskipet - funnet i 1904. Oseberg ligger i Slagendalen, 5 km nordøst for Tønsberg sentrum i Vestfold. Spor av eldre bosettinger og gravrøyser helt tilbake til 3000 år siden er å finne her. Variert terreng. Parkering ved Klokkeåsen skole.

2. Storemyr 7 km.

Jettegryter, store urgamle eiketrær "Tusenårseika", samt historie om

tidligere torvuttak, er noe av hva denne stien har å by på. Parkering ved Ringshaug skole.

3. Bekketjønnyra 7 km.

Spennende verneverdig landskap med gravrøyser. Kort vei til kyststien mellom Vallø og Karlsvika. Parkering ved Slagen idrettspark. 4. Aker - Hoksnes -Manum Stier på kryss og tvers gjennom bygdeborg, gravrøyser, gårdshistorie og historien om skibakken på Bjelland. Parkering ved Bjelland og Aker.

5. Nordre slagen 17 km.

Spennende skogsti i vakkert kulturlandskap. Parkering ved Volden/Slagen Idrettspark eller Åsgårdstrand.

6. Romsrunden 6 km.

Stien slynger seg gjennom gamle gårder og husmannsplasser. Parkering ved Tønsberg Montessoriskole ved Jareteigen.

7. Rakkåsstien 11 km.

Fin joggeløype i variabelt terreng. Parkering ved Greveskogen Idrettspark.

8. Bergstien 2,5 km.

En sti med fengselshistorie fra 2. verdenskrig. Berg fengsel ble opprettet som en interneringsleir for jøder og motstandere av nazistene. Informasjonstavler og minneplater er satt opp rundt om i løypa. Parkering ved Berg fengsel.

Bilde og tekst hentet fra:

[https://www.visitvestfold.com/no/p
rodukt/?tlp=2560373&name=Tursti
er-og-kyststier-i-Tonsberg](https://www.visitvestfold.com/no/produkt/?tlp=2560373&name=Turstier-og-kyststier-i-Tonsberg)

Tilstandsrapport

Enebolig med leilighet.

Snøhvits vei 6 og 8, 3122 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 83, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 08.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 12224-1335

Referansenummer: HZ1313

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med leilighet. Hoveddelen har opprinnelse fra ca. 1960. Garasje med overliggende leilighet er tilbygg fra 2013. I hagen er det også et frittliggende bygg med to boder, fra 2022.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger må likevel påregnes. Eier opplyser at det meste av hoveddelen er pusset opp og oppgradert i perioden 2009 til 2019. I denne perioden er det blant annet skiftet dører og vinduer, samt at bygget er drenert på nytt. Taktekingen på hoveddelen ble skiftet i forbindelse med det nye tilbygget i 2013. Det er også skiftet en del trekledning, men det opplyses at deler av trekledning er fra 1960/eldre dato. I perioden 2009 til 2019 er også vaskerom, bad, toalettrom og kjøkken fornyet, og alle innvendige overflater er pusset opp og fornyet i perioden 2015 til 2024. I perioden 2009 til 2016 er også alt av EL- og VVS anlegg skifte. Drenering på hoveddelen ble skiftet som egeninnsats i 2010.

På vaskerom er det lite fall til sluk, og toalettrom i 1. etg. mangler det ventilasjon. På trekledning fra byggeår/eldre dato er det observert at det mangler lufting i nedre kant mot grunnmur, og dette kan blant annet føre til redusert levetid. På tilbygg fra 2013 er det observert at det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjonen, dette øker faren for angrep av mus/skadedyr. På generelt grunnlag opplyses det om at deler av boligen er av eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

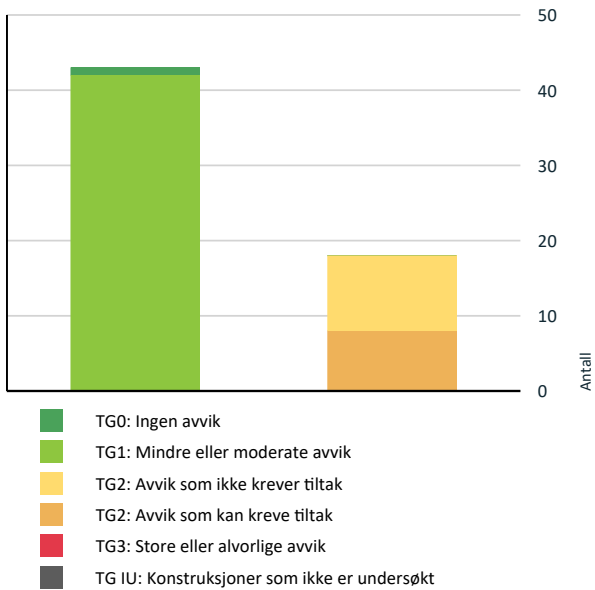
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)



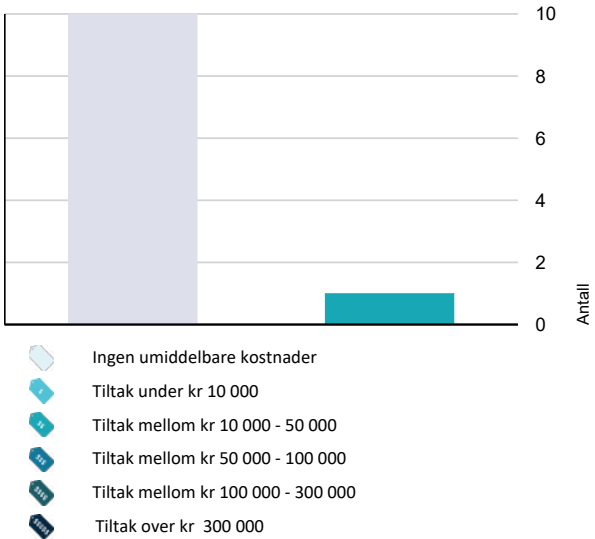
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > 1. etasje til hoveddelen > Vaskerom > Overflater Gulv
- Spesialrom > 1. etasje til hoveddelen > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn



Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 2. etasje til hoveddelen > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje til hoveddelen > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje til leilighet > Bad > Overflater Gulv
- Spesialrom > Kjeller til hoveddelen > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET.

Byggeår	Kommentar	
1960	Eiendomsverdi	
Tilbygg / modernisering		
2013	Tilbygg	Garasje med overliggende leilighet er tilbygg fra 2013.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. I forbindelse med nytt tilbygg i 2013, ble også taktekingen, takpapp, slisser og lekter på boligdel fra 1960 skiftet. Arbeid utført i 2013 ble gjort av fagfolk.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere på tak.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. På tilbygg fra 2013 er alle konstruksjoner fra byggeåret. På boligdel med opprinnelse fra 2013 er deler av trekledning fra byggeår/eldre dato. Eier opplyser imidlertid at øvre del av kledning mot sør og mot nord ble skiftet i 2013. Arbeid utført i 2013 ble gjort av fagfolk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

På trekledning fra byggeår/eldre dato, er det observert at det ikke er lufting i nedre kant mot grunnmur. Dette øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid. På trekledning fra 2013 er det observert at det ikke er montert musebånd i nedre kant av konstruksjonen, dette øker faren for angrep av mus/skadedyr. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Ved utskifting av trekledning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. På trekledning fra 2013 bør det påregnes å montere musebånd/lusing, dette for å hindre angrep av mus. Selger opplyser imidlertid at det ikke har vært problem med mus i boligen.

Takkonstruksjon/Loft

På boligdel fra 1960 er det takkonstruksjon i plassbygget tre fra byggeår. Det er tilgang til loft fra luke i himling i trappegang. På tilbygg fra 2013 er det takkonstruksjon i prefabrikkerte A- takstoler. Det er tilgang til dette loftet fra luke i gavlvegg ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På takkonstruksjon fra 1960 er det observert noe eldre fuktmerker i undertak, samt at det er tegn til tidligere fukt/kondensmerker ned mot raft. Dette sees i sammenheng med eldre utettheter, samt at loftet tidligere var noe svakt ventilert. På bad i 2. etg. det montert downlights i himling mot kaldt loftet fra 1960, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens o.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til kondens i forbindelse med downlights, og det ble ved bruk av fuktmåler ikke målt fukt av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer med isolerglass i PVC- karmen (plast) og vinduer med isolerglass i trekarmen. På bad i 2. etg. er det et vindu av eldre dato. Ellers ble alle vinduer i boligdel fra 1960 skiftet i 2009. I tilbygget er vinduer fra 2013.

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje, og eldre vindu på bad i 2. etg. er i hel og god stand. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass.

Dører

Ytterdører i tre fra 2009 og fra 2013 i tilbygg. Garasjeporten i aluminium er også fra 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved stue i 1. etg. er det en terrasse i tre, fra 2022. I hagen er det også en frittliggende terrasse i tre, fra 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er to balkonger i tre. Den ene balkongen er fra 2009 og den andre balkongen er fra 2013.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på balkonger er litt for lavt iht. dagnes krav, samt at balkonggulv er noe misfarget og slitt. På rekkverk er det også stedvis observert tegn til noe avskalling av maling og fuktskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å endre rekkverkshøyden opp til dagens krav, men vedlikehold og rekkverk og gulv bør påregnes utført. Fuktskadet materiale bør påregnes skiftet.

Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til kjeller, antatt fra 1960. Takkonstruksjon over trapp er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpere/rekkverk i trapp. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å montere håndløper, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater. Det er laminat og fliser på gulv. Det er tapet og malte plater på vegger. Det er også malt plater i tak. Eier opplyser at alle overflater i boligdel fra 1960 er pusset opp og fornyet i perioden 2009 til 2024. I tilbygget er alle overflater fra 2013. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik utover normal elde og slitasje, men noe merker på overflater og hull på vegger må påregnes etter at bilder, møbler og innredning er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. I boligdel fra 1960 er etasjeskillere fra byggeåret, men eier opplyser at gulv i kjeller og 1. etg. ble rettet opp i 2009. I tilbygget er etasjeskillere fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

I 2. etg. i boligdel fra 1960, er det målt høydeforskjell på gulv på ca. 2,8 cm. Dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse på oppføringstidspunktet. Ellers er det i resten av bygget ikke målt høydeforskjell utover hva som kan betraktes som normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i 2. etg. 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

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilbygg fra 2013 ble oppført med TEK07 som referansenivå, og krav til radonsperre kom ikke før den nye forskriften TEK10.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn med parafinbrenner i stue i 1. etg. Det er sotluke i kjeller og feiluke på loft. Pipen er fra 1960, og vedovnen er av eldre dato. Eier opplyser at tidligere parafintank ble fjernet i 2009, og parafinbrenner i vedovn er såldes ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på soverom mot nordøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%. Eier opplyser at kjeller ble innredet med oppholdsrom i 2016. Det opplyses på generelt grunnlag at innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er gjennom hulltaking påvist litt for høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Høy fuktighet i treverk sees i sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen. Et annet avvik som ble observert er oppbygningen/materialvalg som er benyttet i forbindelse med utforing av kjellervegger. Kjellervegger er isolert på innsiden, samt at det er benyttet plast mellom isolasjon og veggplater. Grunnmur skal helst etterisoleres fra yttersiden, og plast skal ikke benyttes. Plast og etterisolering fra innsiden øker faren for kondens med påfølgende fare for fuktskader.

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.

Innvendige trapper

I boligdel fra 1960 er det trapper i tre, med teppe på trinn. Trapper er fra byggeår, men de er pusset opp i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - 2

I leiligheten er det malt trapp i tre, fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Generell

Bad i kjeller i hoveddelen, sist renovert av fagfolk i 2016 iflg. selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lagt nye gulvfliser i dusjsone i senere tid, dette da det tidligere var lite fall til sluk. Ellers er resten av gulvfliser på 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 servanter og dusjvegger/hjørne.

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Generell

Bad i 2. etg i hoveddelen, sist renovert av fagfolk i 2009 iflg. selger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert 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 TIL HOVEDDELEN > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

Generell

Vaskerom i hoveddelen, sist renovert av fagfolk i 2013 iflg. selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

Generell

Bad i leiligheten, fra 2013. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2009. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Eier opplyser at kjøkkenet ble pusset opp på nytt i 2019. I 2019 ble det blant annet montert nye skapdører, ny benkeplate, samt at det ble skiftet noen hvitevarer. I 2019 ble det også montert en ny kjøkkenøy.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2009.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2013. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

SPELALROM

KJELLER TIL HOVEDDELEN > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2016 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp av fagfolk i 2009 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjeller. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad og teknisk rom, med korrekt drenering av vann til badegulvet og til rom med sluk. Eier opplyser at alle innvendige vannrør er skiftet i perioden 2009 til 2016. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at alle avløpsrør er skiftet av fagfolk i perioden 2009 til 2016.

TG 1 Ventilasjon

I boligdel fra 1960 er det naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger.

TG 1 Ventilasjon - 2

I leiligheten er det balansert ventilasjon, fra 2013. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

På terrasse er det bygget inn en jacuzzi, denne er fra 2019 iflg. eier. Jacuzzi er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at jacuzzi var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2009 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Eier opplyser at det ble montert ny pumpemotor i 2019.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i teknisk rom i kjeller. Varmtvannsbereder til leiligheten, fra 2013, er plassert på badet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er 3 stk. sikringsskap med automatsikringer i bygget. Hovedsikringsskapet er plassert i teknisk rom i kjeller. Det er også et fordelerskap i garasje, samt at det er et eget sikringsskap med automatsikringer i leiligheten. Eier opplyser at hele El- anlegget i boligdel fra 1960, er skiftet og oppgradert i perioden 2009 til 2016. El- anlegget i tilbygget er fra 2013. Alle arbeider utført på El- anlegget er gjort av fagfolk iflg. eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Eier opplyser at hele El- anlegget i boligdel fra 1960, er skiftet og oppgradert i perioden 2009 til 2016. El- anlegget i tilbygget er fra 2013.
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
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? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det ble montert nye røykvarslere i alle etasjer i 2022. Det er brannslukker i hoveddelen og i leiligheten. Disse er fra 2024.

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

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent byggegrunn på boligdel fra 1960. Tilbygget fra 2013 er oppført over pukk og sprengstein. På tilbygg fra 2013 er det på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning, og grunn og fundamenter på denne bygningsdelen antas derfor å være stabile.

På boligdel fra 1960 er det registrert høydeforskjell på gulv i 2. etg., og dette sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

TG 1 Drenering

Rundt tilbygg fra 2013 er det drenering bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt tilbygget, og drenering fra 2013 antas derfor å ivareta sin funksjon.

TG 1 Drenering - 2

Rundt boligdel fra 1960, er det drenering fra 2010, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen. I 2010 ble det også laget en ny overvannskum i hagen. Eier opplyser at arbeid utført i 2010 er gjort som egeninnsats med bistand av fagkynig.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligdel fra 1960 har grunnmur av antatt pusset betongblokker, samt noe sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det meste av grunnmur ligger under terreng og de aller fleste vegger i kjeller er tildekket/innredet med veggplater, dette fører til redusert inspeksjonmulighet, og grunnmur er såldes ikke grundig vurdert. Tilbygget fra 2013, er oppført over støpt plate på mark.

På synlige overflater er det på befaringsdagen ikke observert sprekker eller riss av betydning.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2008 iflg. eier.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2022	Eier
	Standard	
Vedlikehold		

Beskrivelse
Frittliggende bod fra 2022, oppført i tre over støpt plate på mark. Eier opplyser at den ene boden er fullisolert. Det er innlagt strøm i bygget. Det er taktekking med takpapp. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning. Tilstandsgraden på bygget vurderes derfor til å være TG:1.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på 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?](#)



Arealer

Enebolig med leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Kjeller til hoveddelen	73			73			73
1. etasje til hoveddelen	85	51		136			136
2. etasje til hoveddelen	56			56			56
1. etasje til leilighet.	5			5			5
2. etasje til leilighet	68			68			68
SUM	287	51					338
SUM BRA	338						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Kjeller til hoveddelen	Kjellerstue med trapp, Gang , Bad , Toalettrom , 3 soverom , Teknisk rom		
1. etasje til hoveddelen	Hall m/trapp , Toalettrom , Vaskerom , Stue/kjøkken	Garasje , Bod i garasje , Bod med utvendig tilgang	
2. etasje til hoveddelen	Trappegang, Bad , 2 soverom , Omklæringsrom/kontor		
1. etasje til leilighet.	Gang med trapp		
2. etasje til leilighet	Trapperom , Bad , 2 soverom , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. Skal oppholdsrom i kjeller bli godkjent for varig opphold må bruksendring søkes og godkjennes hos de lokale bygningsmyndigheter.



Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt nytt gulv i dusjsone på bad i kjeller i 2024. Arbeid ble utført av fagmann. I 2022 ble det laget en ny terrasse.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje	2 boder	2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at oppføring av bod ikke er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheter. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å oppføre et bygg som er under 50 m², men tiltaket er meldepliktig. Tiltak må derfor påregnes utført.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boden ble oppført i 2022.

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)
Enebolig med leilighet.	282	56
Frittliggende bod	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2024	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Espen Monrad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	83	101		0	933.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Snøhvit's vei 6 og 8							
Hjemmelshaver							
Monrad Espen							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
970 000	2015	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	05.11.1959		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattests	18.06.1960		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for tilbygg.	13.12.2013		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for tilbygg	27.04.2012		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ1313>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re
Oppdragsnr.
1312240007

Selger 1 navn
Espen Monrad

Gateadresse
Poststed
Postnr

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
2009

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
14
Antall måneder
10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Watercircles
Polise/avtalendr.
100807801

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	Har blitt lagt nye fliser og ny membran på gulv i dusjnisje i 2024, som følge av bruk av feil type flislim. Arbeidet er utført av fagfolk. Kvitteringer, samt bilder foreligger.

Initialer selger: EM

1

Document reference: 1312240007

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	1: Nytt bad 2009 i eksisterende bolig 2: Nytt bad 2013 i nybygg 3: Nytt bad 2016 i kjeller
	Arbeid utført av	1:VVS Rørlegger'n, Tømrerfirma Øyvind Skar, D.E.M Elektriske 2: JTK Rørleggerservice, Tømrerfirma Øyvind Skar, D.E.M Elektriske 3: Rørlegger Jan-Roger Birkelund AS, Tønsberg Fagbygg, D.E.M Elektriske
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Lagt ny membran.
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	1: var ikke behov for byggemelding da det var nytt bad på samme sted som tidligere bad. 2: byggemeldt og ferdigattest. 3: ikke søkt bruksendring av kjeller.
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	1: Oppgradering av eksisterende anlegg ifm renovering av bolig. Dokumentasjon foreligger. 2: Tilbygg til eksisterende bolig. Dokumentasjon foreligger. 3: Renovering kjeller. Dokumentasjon foreligger.
	Arbeid utført av	1:VVS Rørlegger'n 2: JTK Rørleggerservice 3: Rørlegger Jan-Roger Birkeland
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	
	☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
	☒ Nei ☐ Ja	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Har hatt vepsebol ved inngangspartiet. Ble fjernet ved skadedyrfirma.
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	Store utskiftninger av anlegget underveis i perioden vi har eid huset. Alt dokumentert.
	Arbeid utført av	D.E.M Elektriske
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	
	☐ Nei ☒ Ja	
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
	☒ Nei ☐ Ja	
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	2 stk ladere til el-bil montert i garasje.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Drenering utført i 2010 som egeninnsats, med bistand fra sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

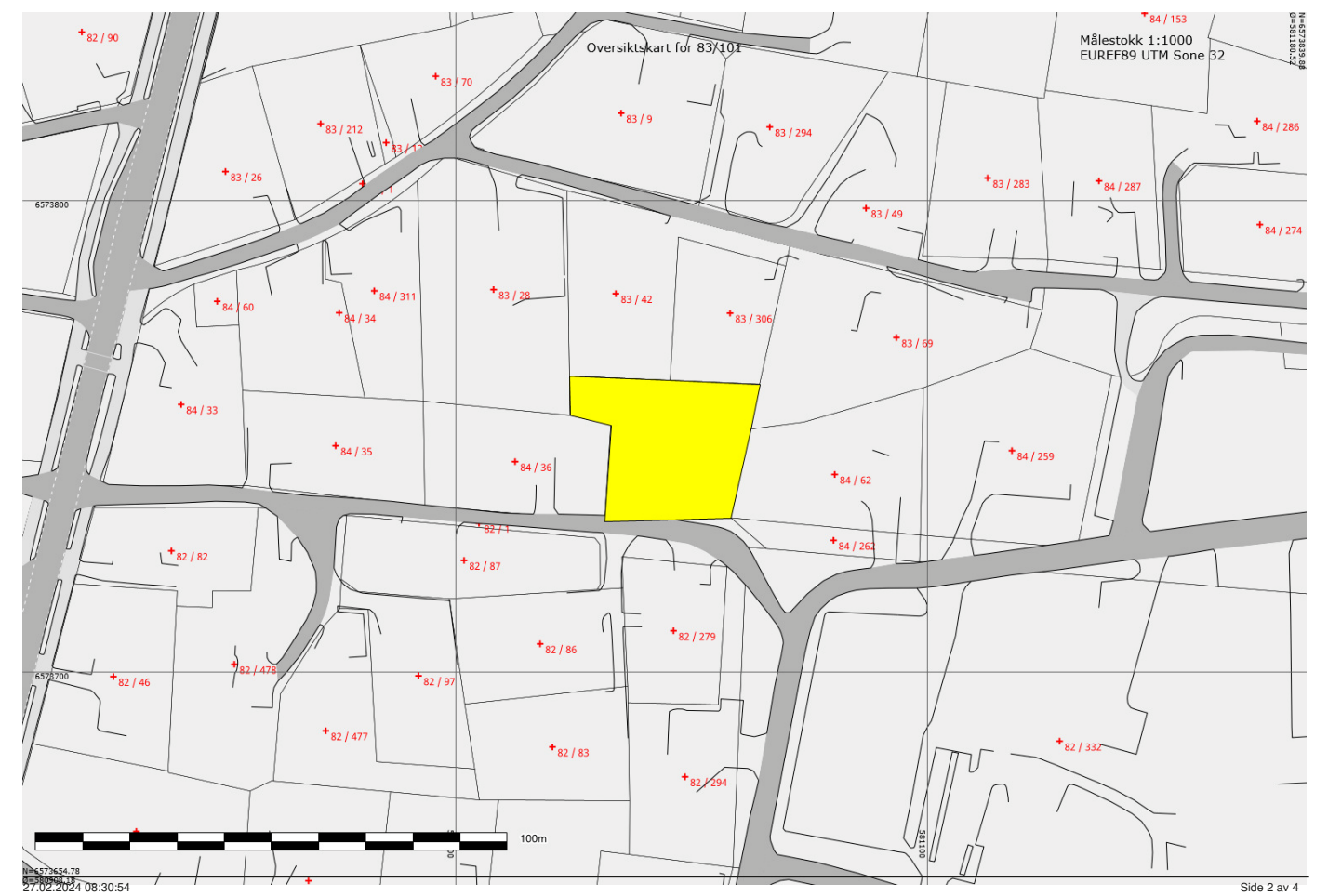
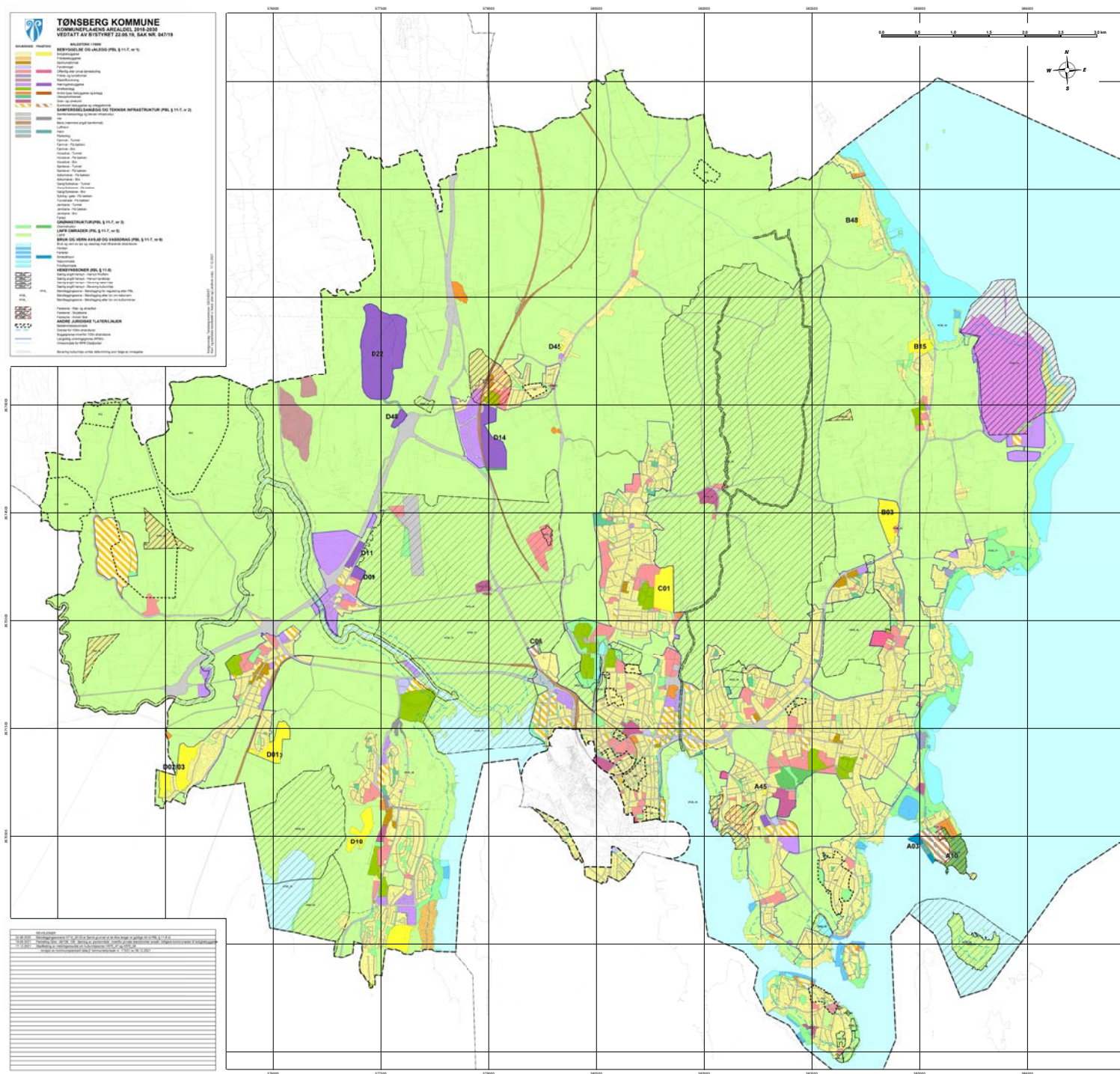
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

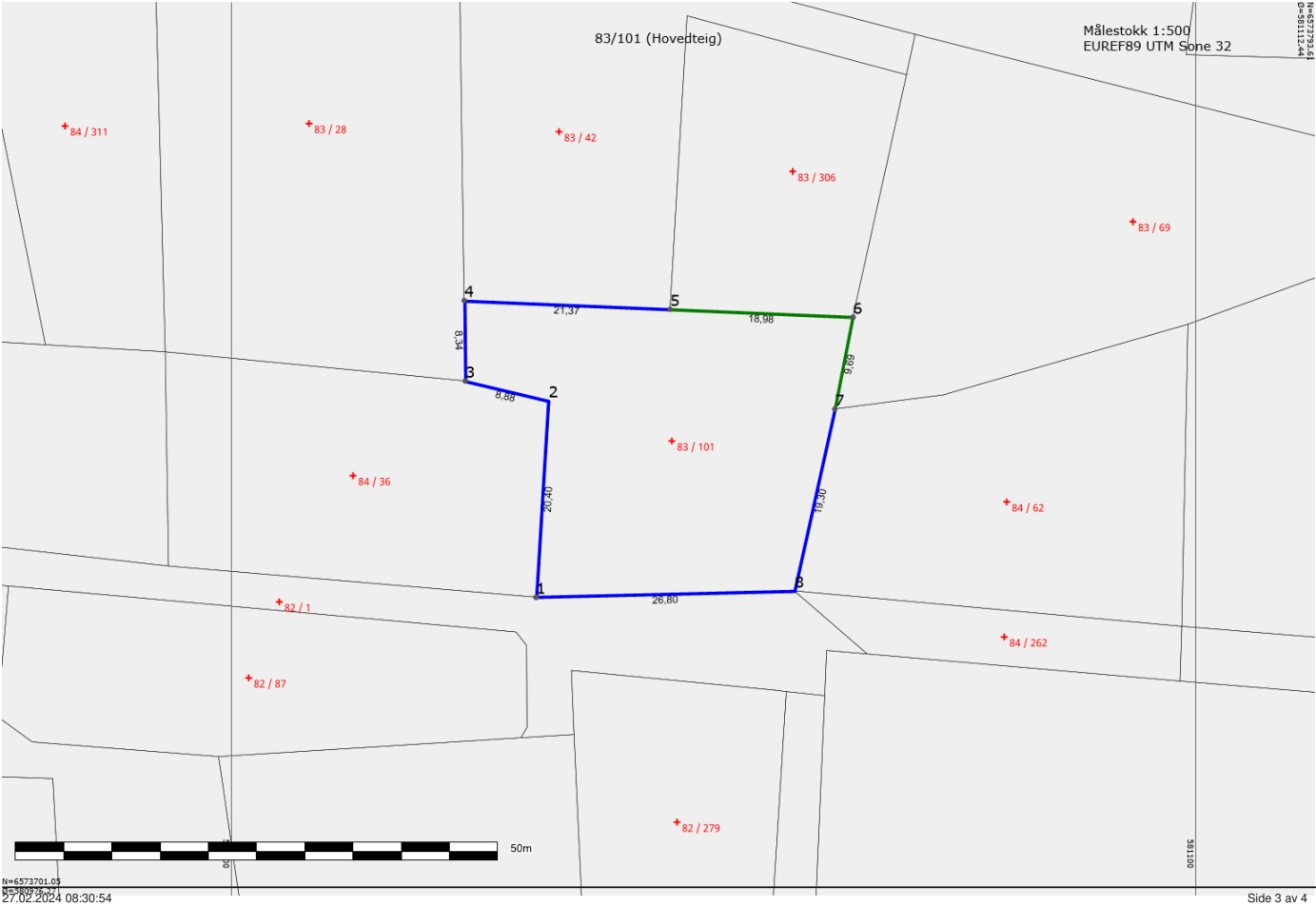
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Monrad	c6999a342a25f94c5ad4b4e16f7b5c6f8113a66c	23.03.2024 15:57:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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





Areal og koordinater

Areal: 933,20

Arealmerknad:

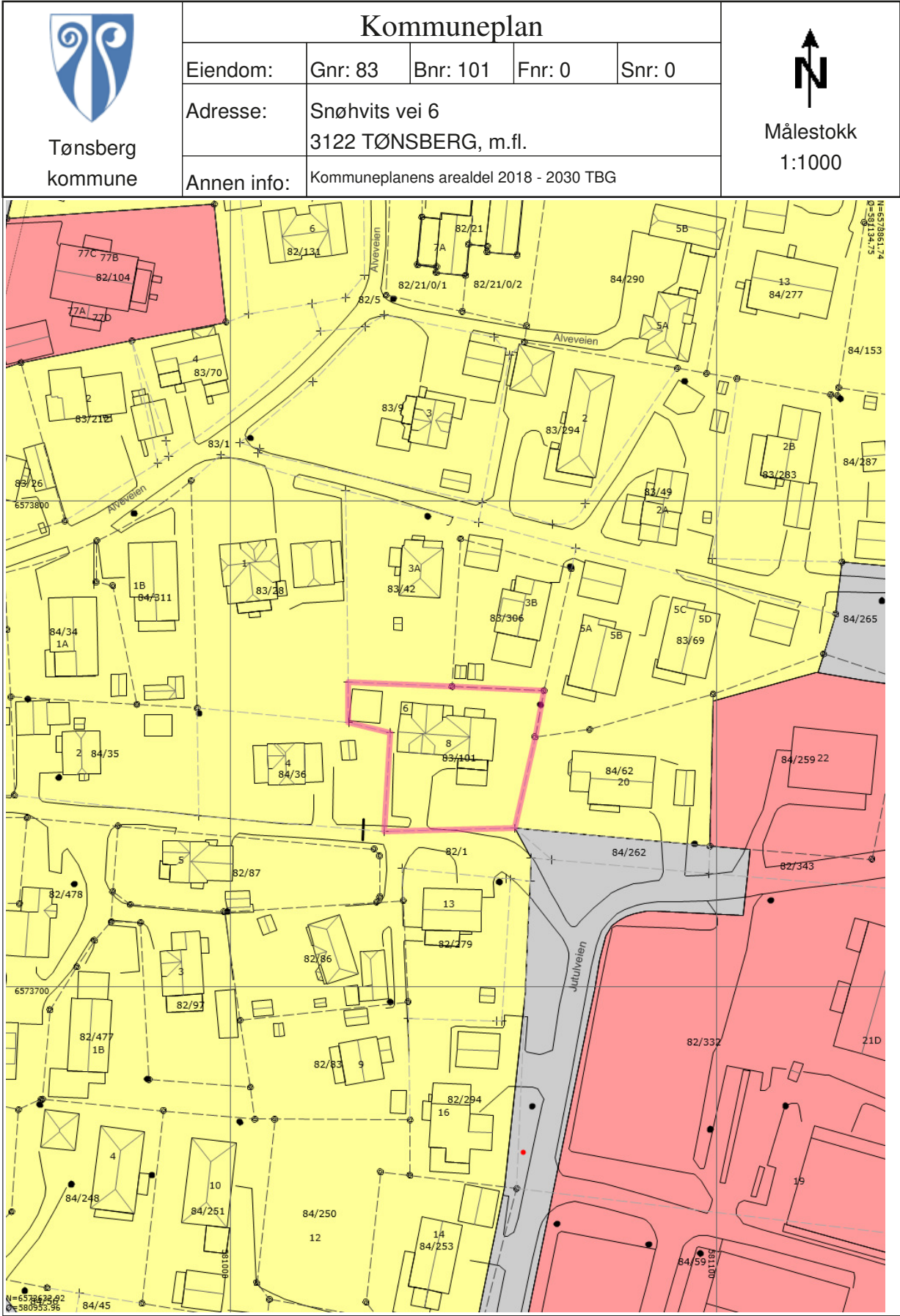
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6573748,13

Øst: 581045,74

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6573731,96	581031,65	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,40	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6573752,32	581032,95	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			8,88	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
3	6573754,36	581024,31	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			8,34	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
4	6573762,70	581024,20	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			21,37	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
5	6573761,78	581045,55	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,98	Ikke hjelpelinje		13	
6	6573760,96	581064,51	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,69	Ikke hjelpelinje		13	
7	6573751,45	581062,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,30	Ikke hjelpelinje		36	
8	6573732,61	581058,44	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			26,80	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	



Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av Sverre Holtan
anmeldte bygningsarbeide nemlig: 1 mannsbolig i tre, mur, betong på
gnr. 83 bnr. 101 er utført overensstemmende med
approberte tegninger og givne forskrifter og kan tas i bruk.

NB. Mangler noe puss av garasje og noe puss i kjelleren.



0140V/52735
Nytt dokument

Bygningsråd den 18. juni 1960. 1960.

H. Dingstad.
BYGNINGSSJEFEN I SEM



Tønsberg kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorte Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 13/57614
Arkiv: GBR-0083/0101
Deres ref.: **KOPI**

Dato: 13.12.2013

Profoyn AS v/Hege Moholt
Postboks 239

3101 TØNSBERG



0214D/94765
83/101/0/0 2012 1 - Ferdigattest

Snøhvits vei 6 & 8 - 0083/0101 - Tilbygg med ny leilighet og garasje til eks bolig - Ferdigattest

Tiltakshaver: Kathrine Snøhvitsvei 6 3122 TØNSBERG
Herholdt Hov og
Espen Monrad
Søker: Profoyn AS Postboks 239 3101 TØNSBERG

Gbnr. : 0083/0101////
DFUB -sak : 153/12
Arkivsaknummer : 11/7709
Bygningsnummer : 162079255
Gjennomføringsplan : 19.11.13, versjon C
Arbeidets art : Tilbygg med ny boenhet og integert garasje
Tiltakets formål : Bolig

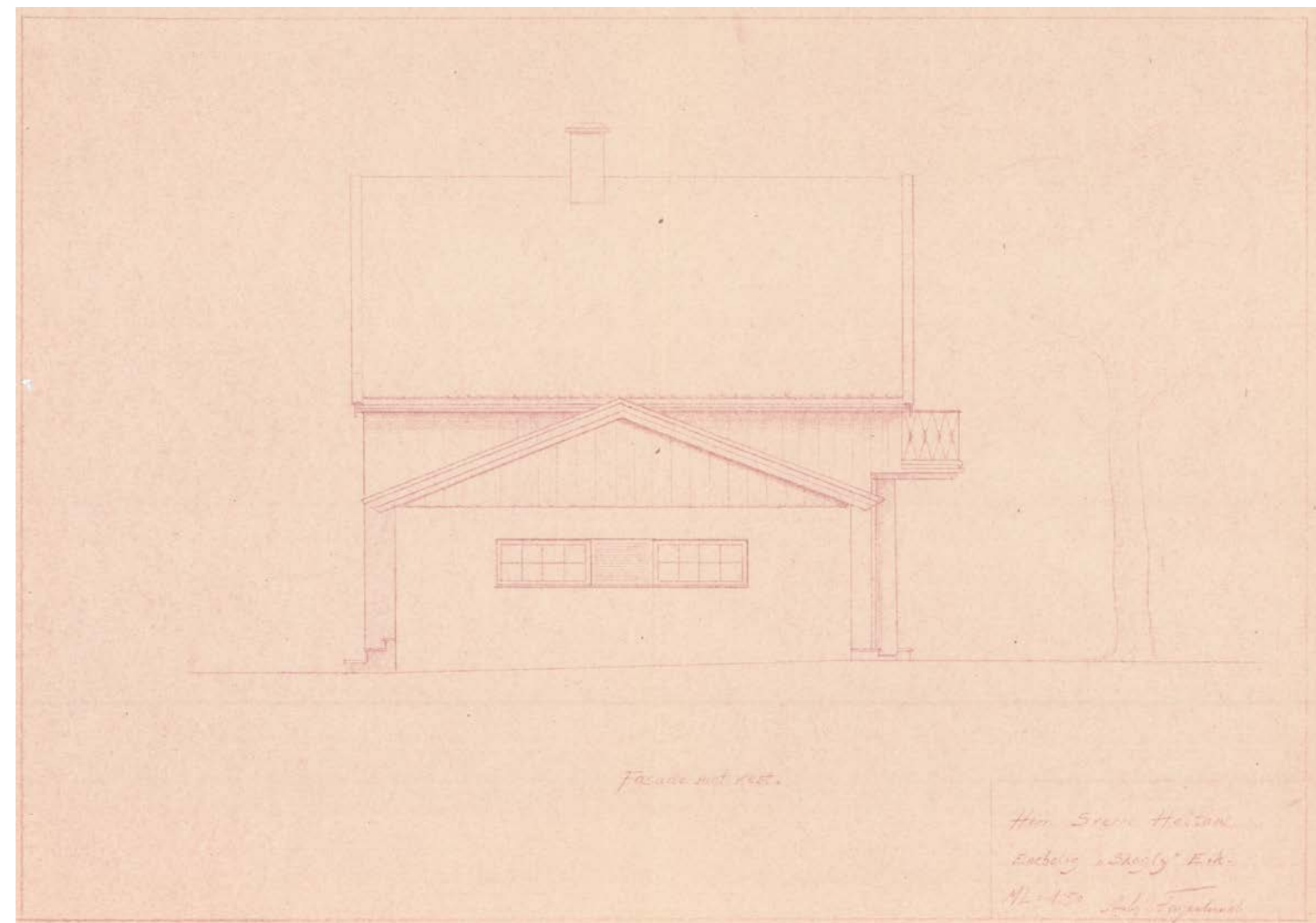
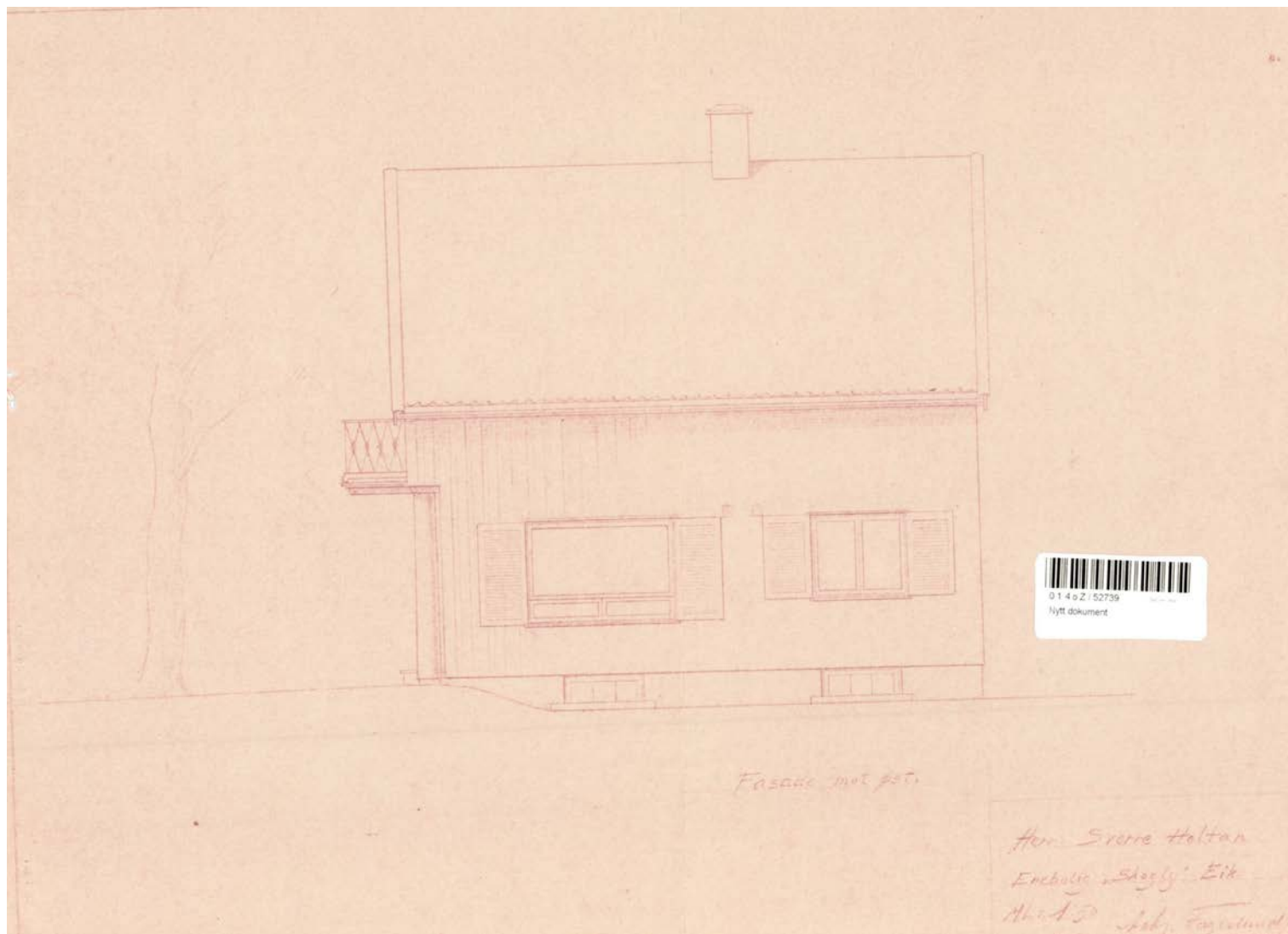
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNTE TILTAK

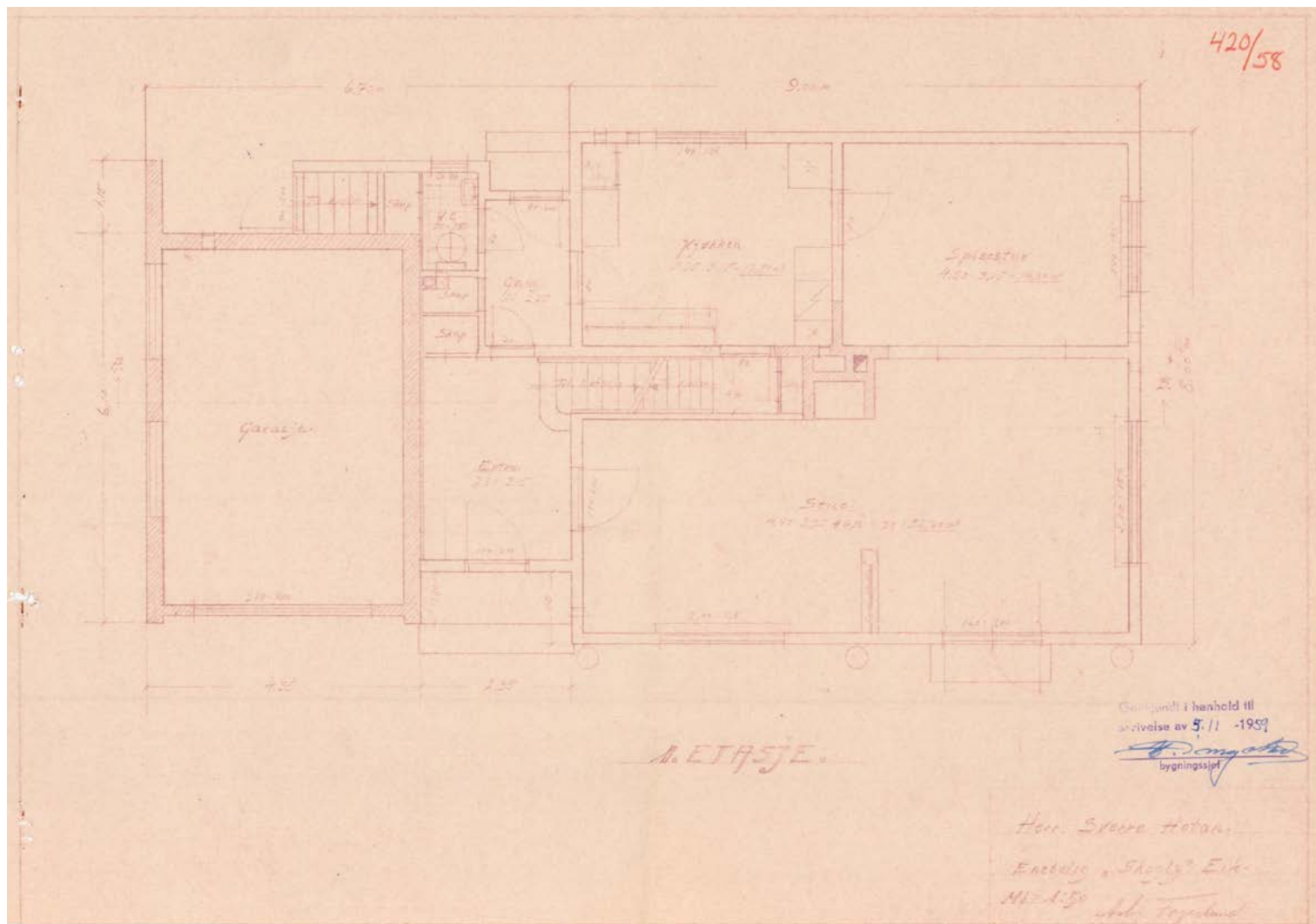
Dorte Dohrn Ellefsen

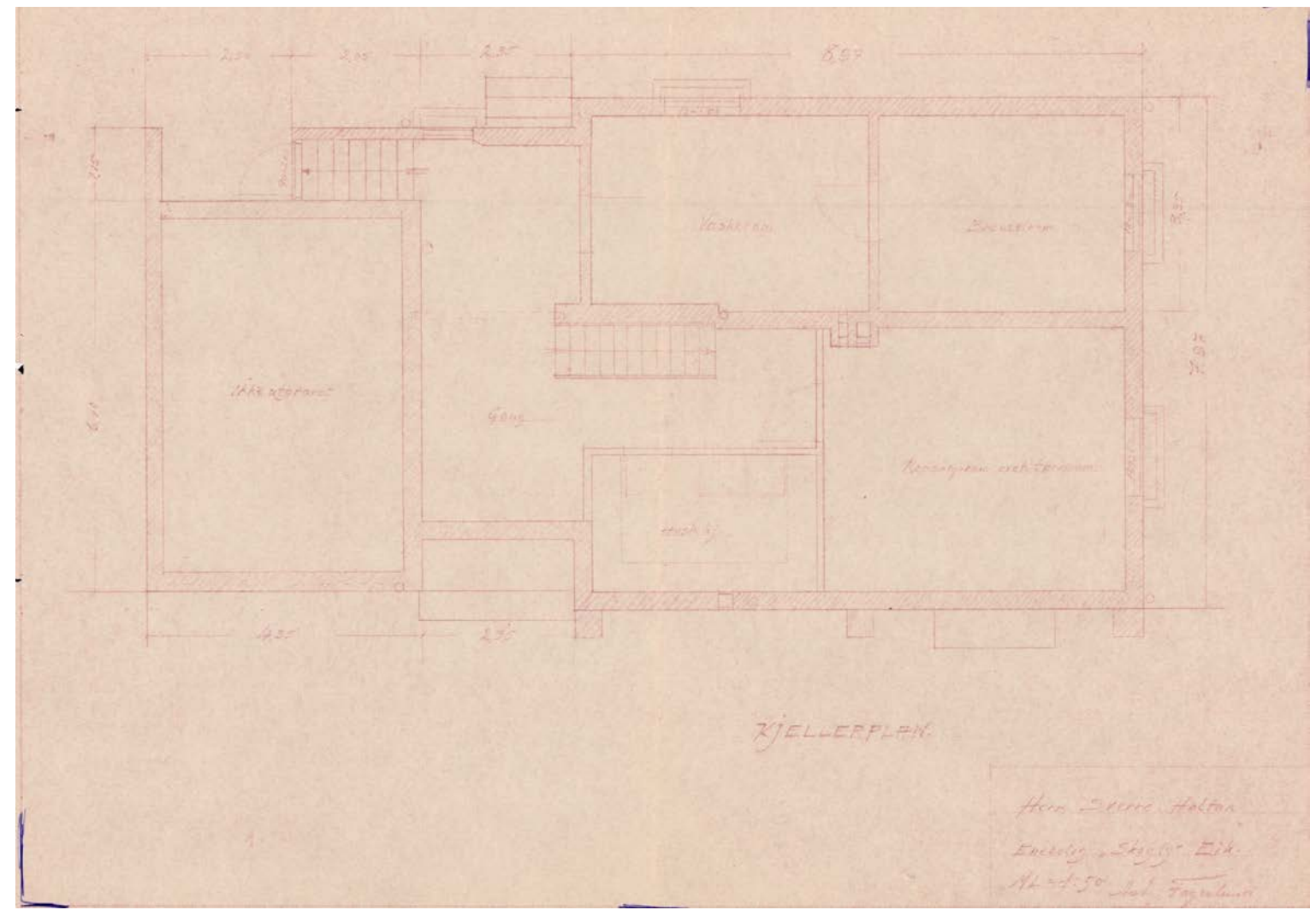
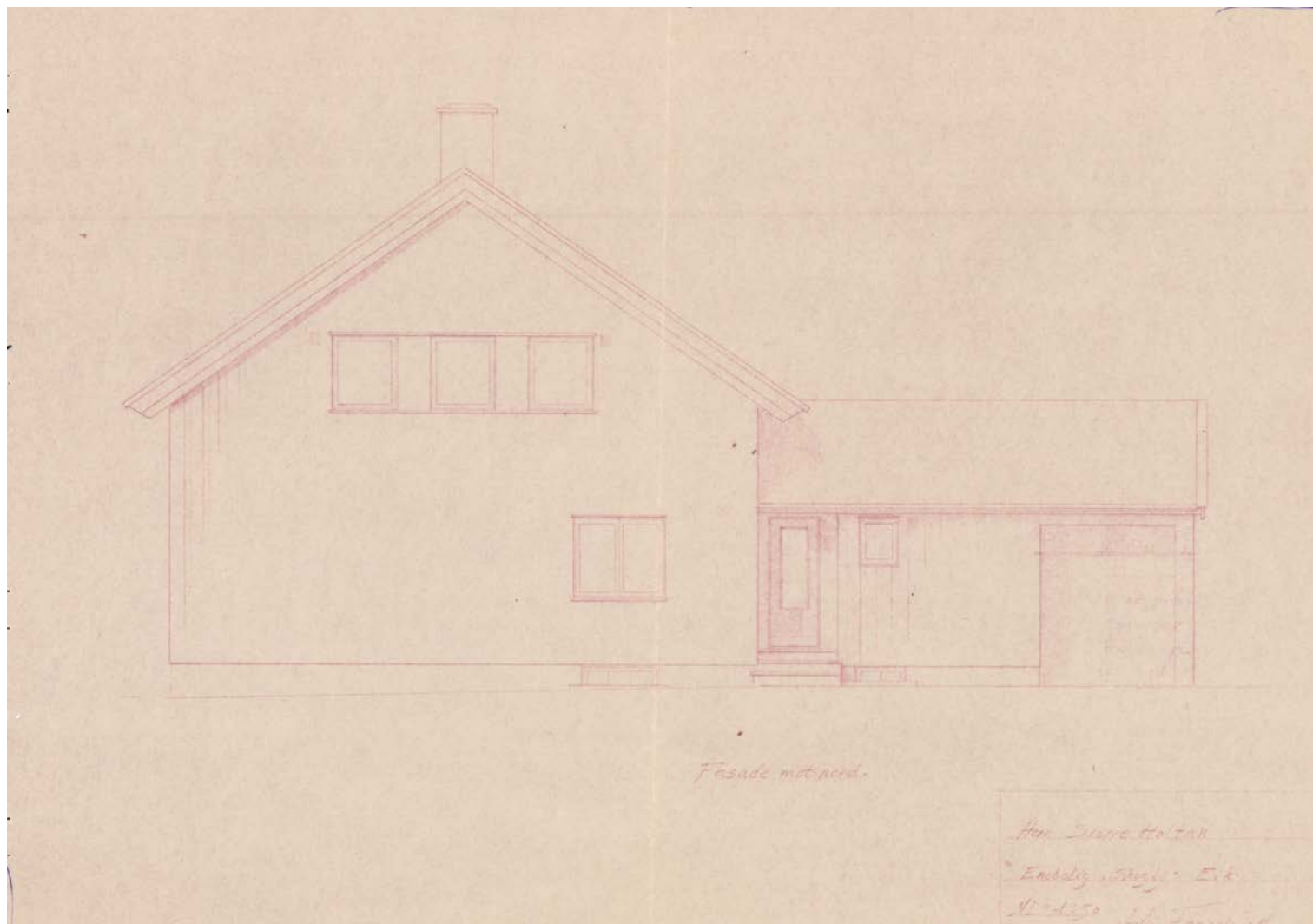
Dorte Dohrn Ellefsen
saksbehandler

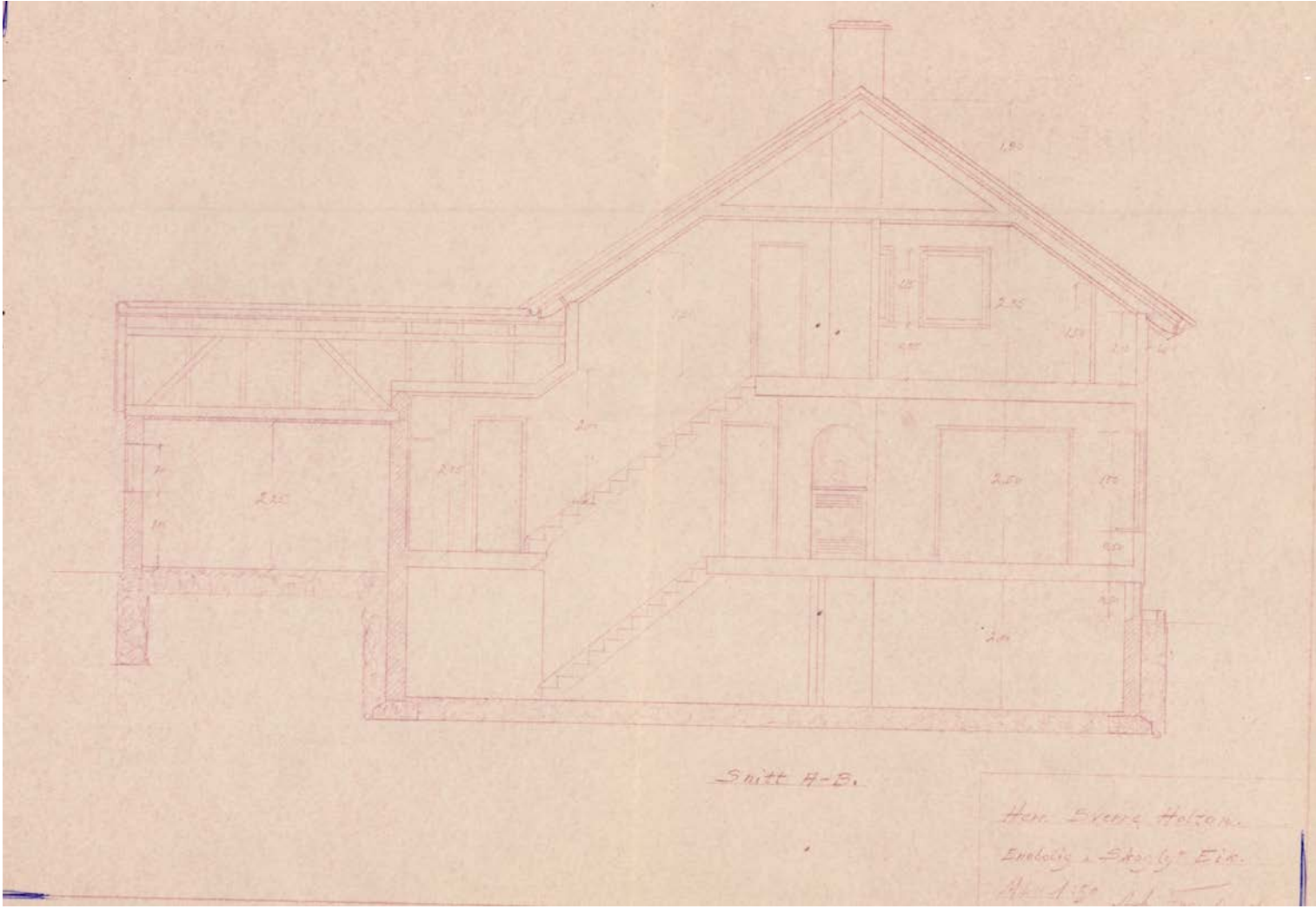
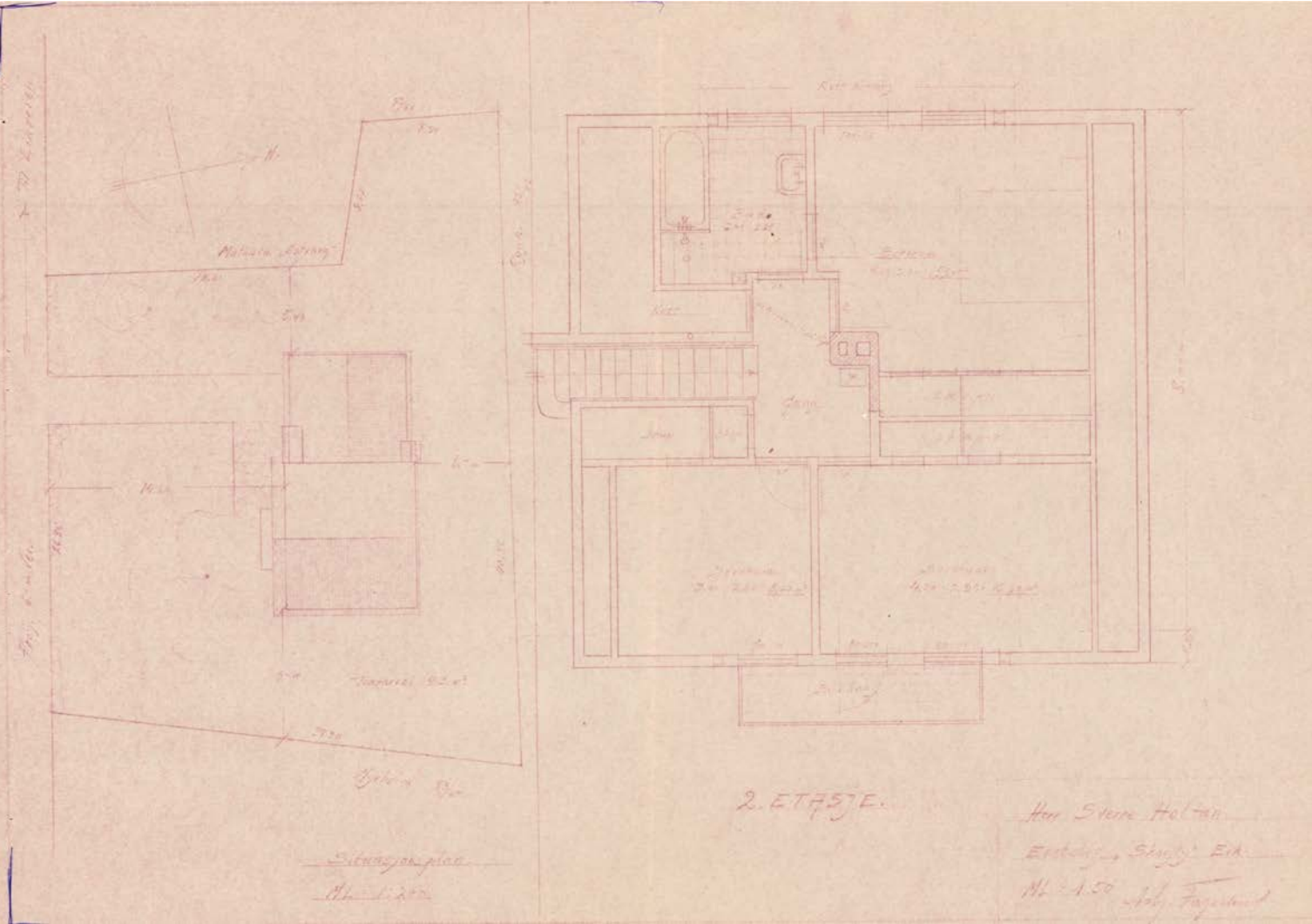
Kopi til:
Kathrine Herholdt Hov og Snøhvitsvei 6 3122 TØNSBERG
Espen Monrad
Tibor Vari Saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

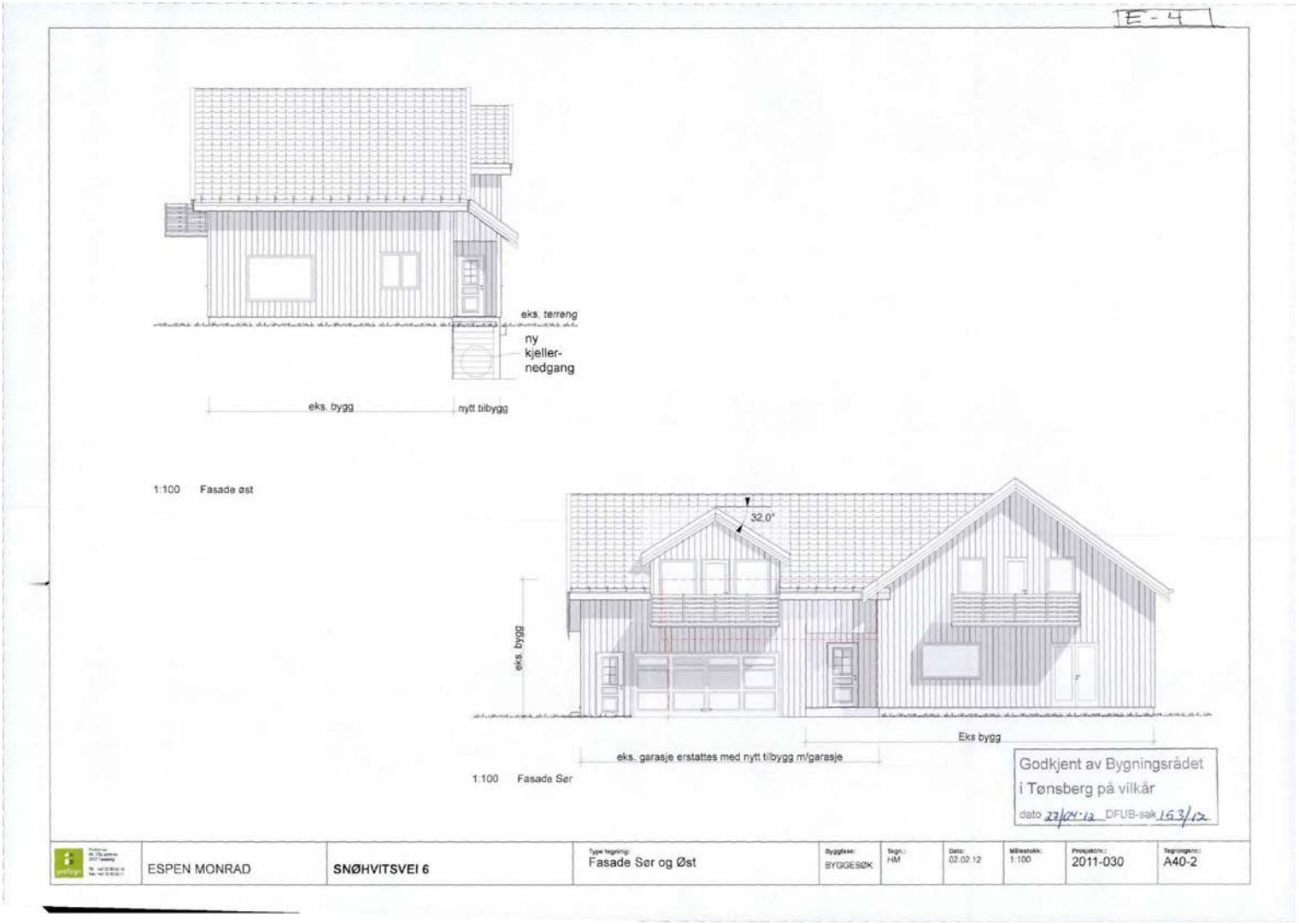
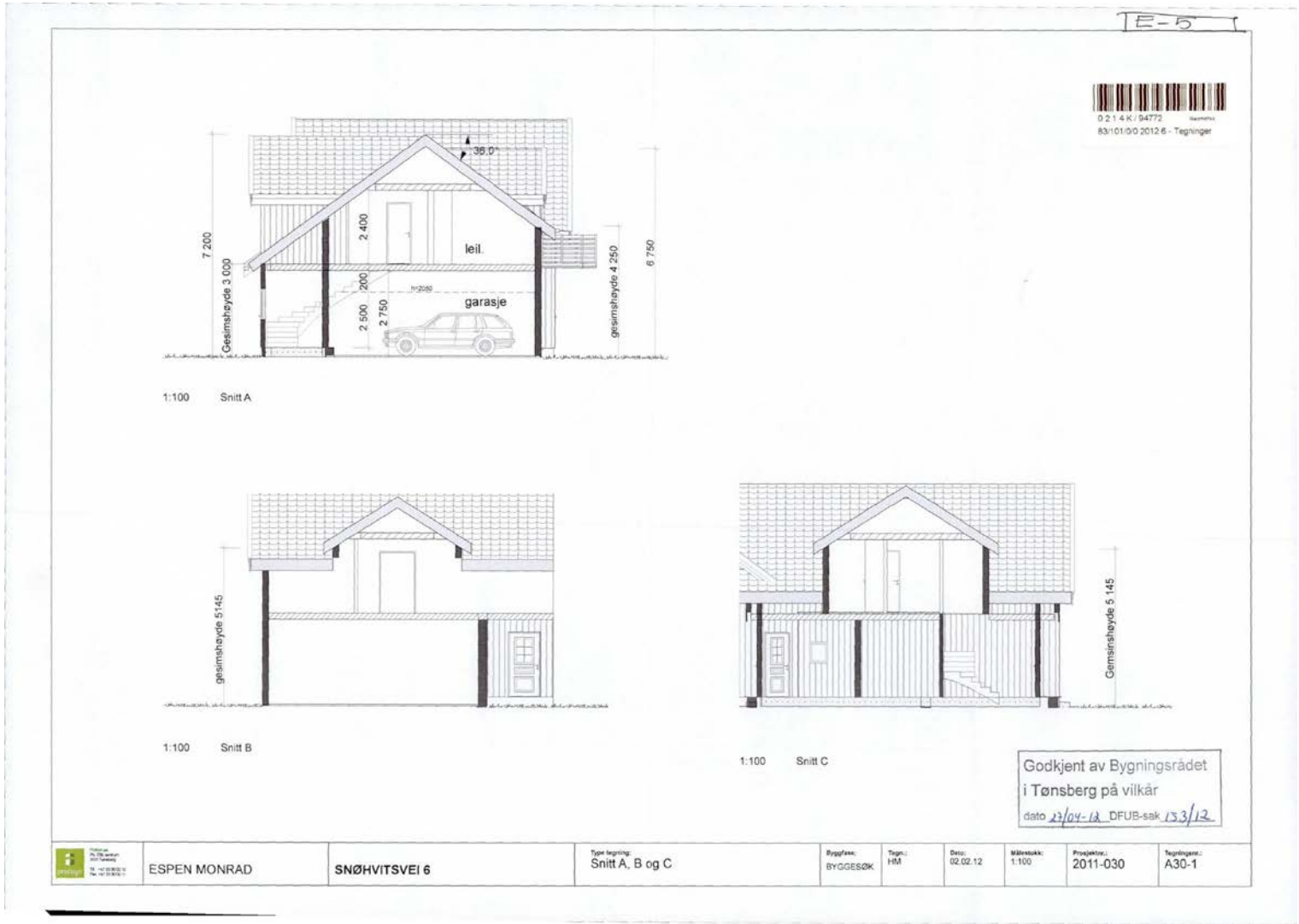
Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no

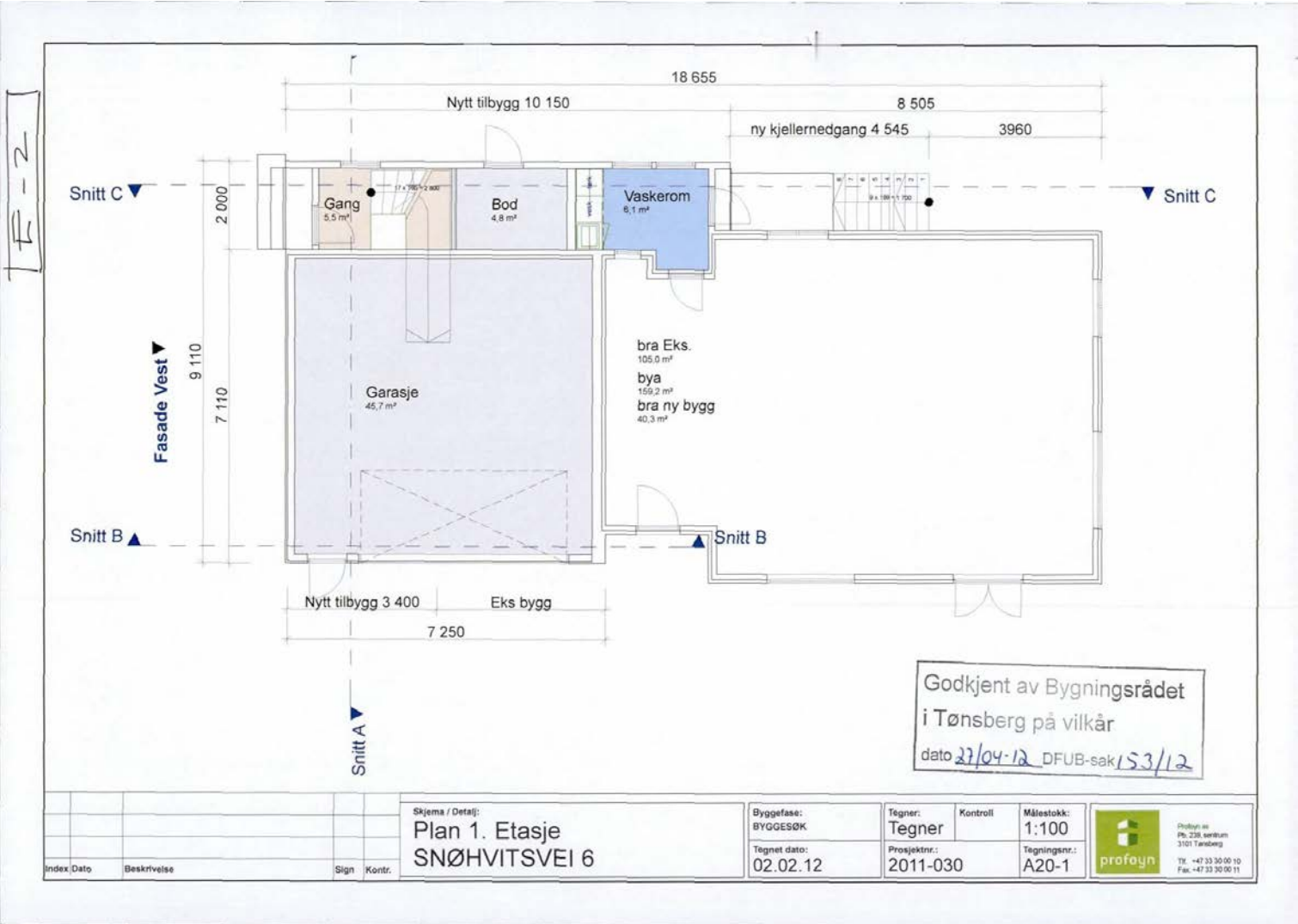
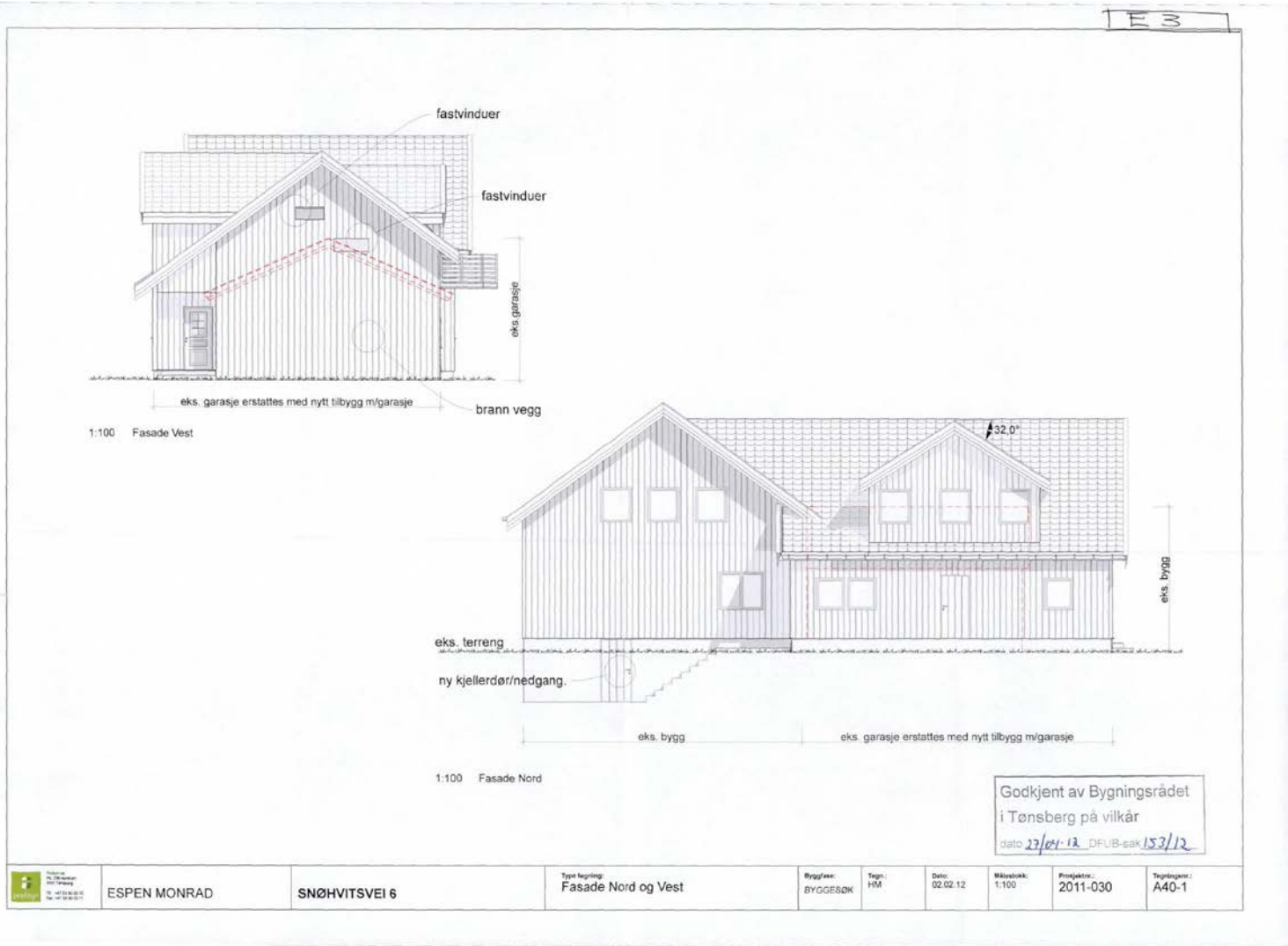


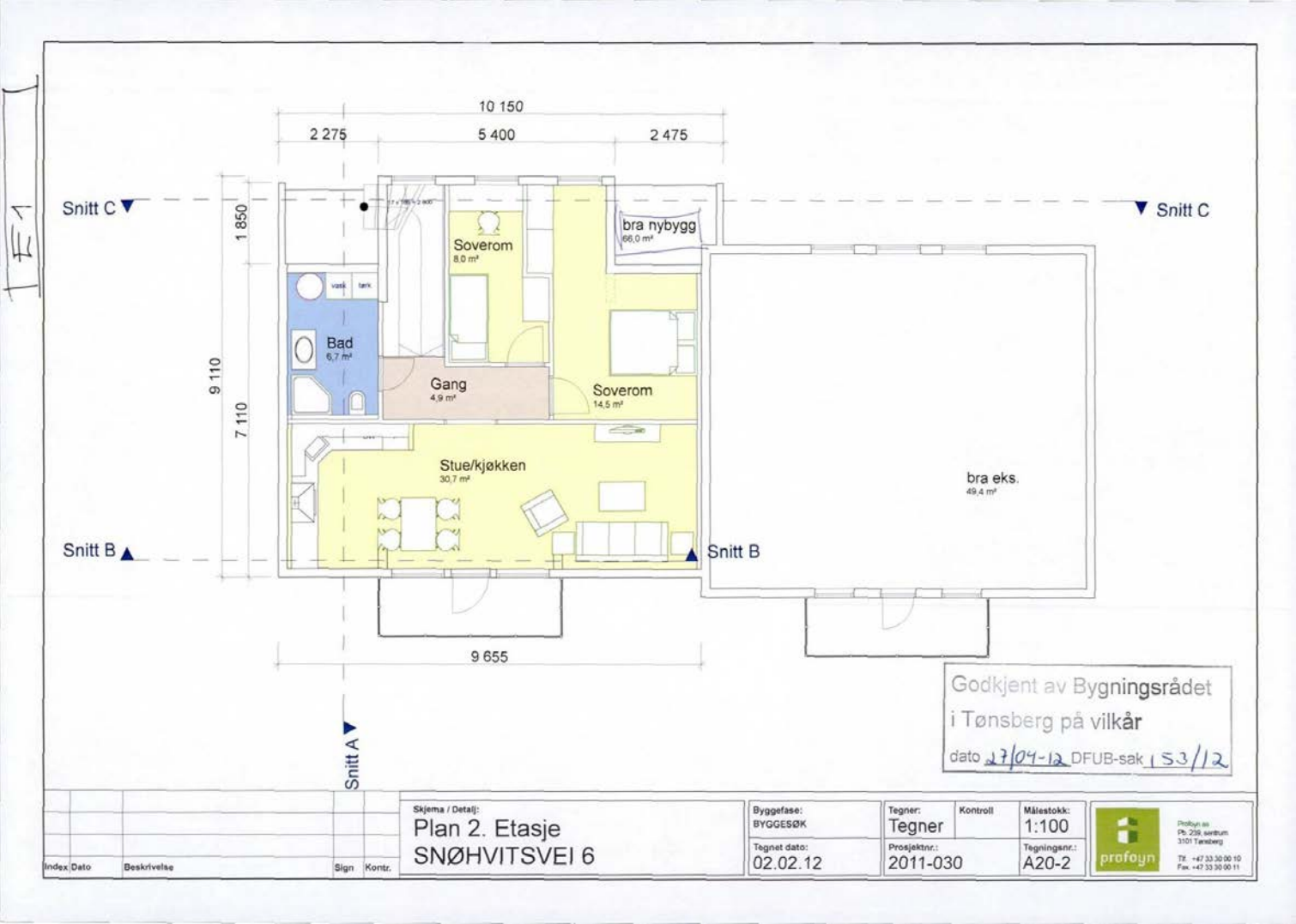












Vedlegg Q1





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Snøhvit's vei 6 og 8
3122 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer: 1312240007

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon