



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

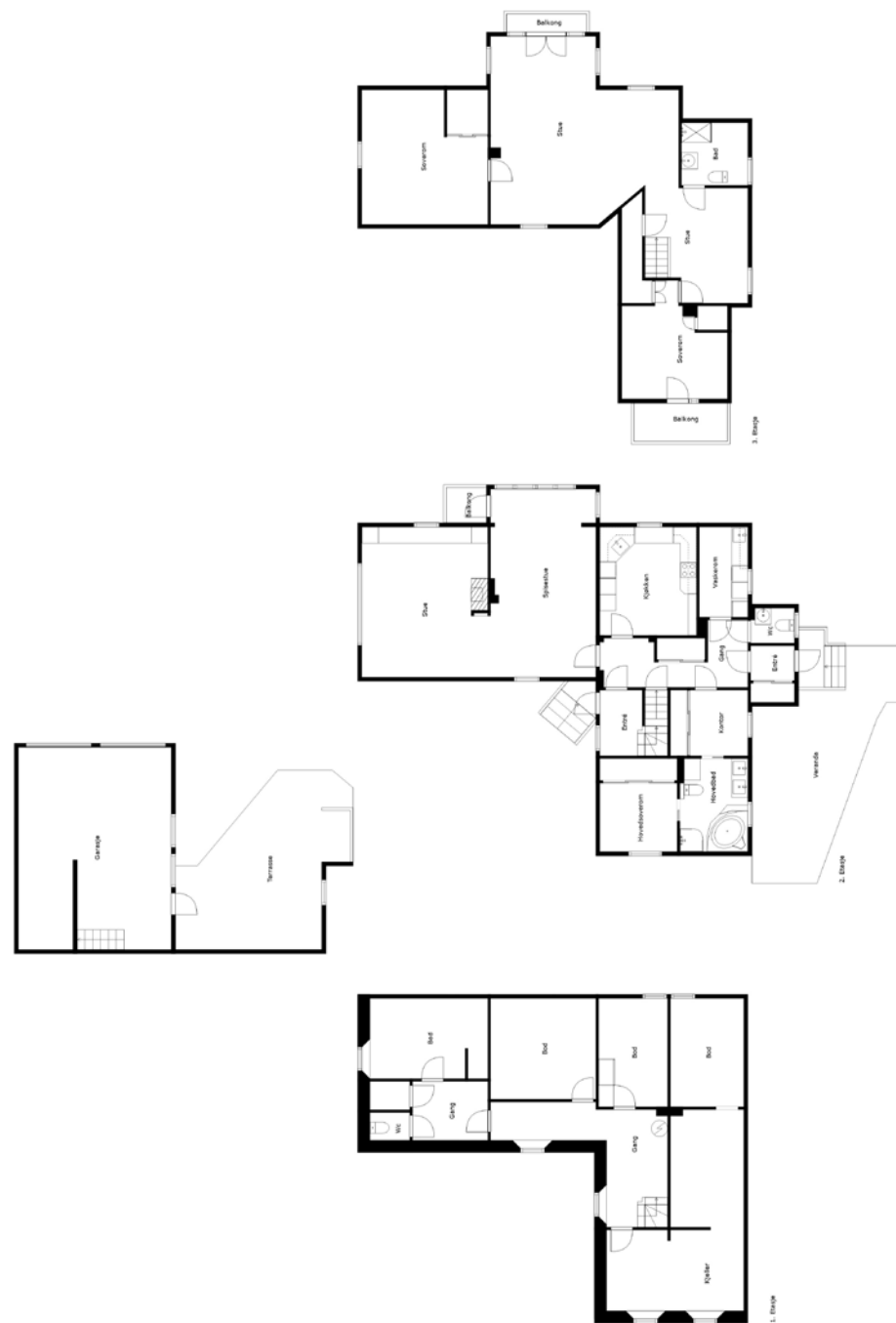
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Glassverksgata 22, 3150 TOLVSRØD

**Unik mulighet på Vallø:
Sjarmerende enebolig med utsikt
over sjøen - En perle i idylliske
omgivelser - Dobbelgarasje**



FOTOGRAF MAGIK

Målt Beregnes Med Cubicasa - Teknologi. De Anses Å Vere Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



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!





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Olav Gether

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 490,-
Total ink omk.: Kr 7 696 390,-
Selger: Eligiusz Berdychowski

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1856
BRA-i/BRA Total: 292/351 m²
Tomtstr.: 627 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 786

Oppdragsnr.: 1312240043

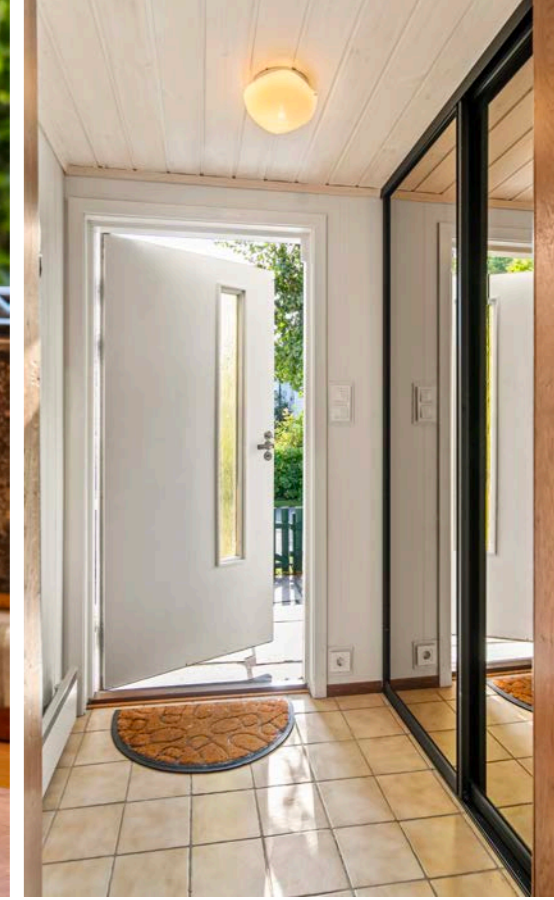
Unik mulighet på Vallø: Sjarmerende enebolig med utsikt over sjøen - En perle i idylliske

Denne eiendommen ligger i et svært attraktivt boligstrøk på Vallø ved Tolvsrød, med fantastisk beliggenhet nær sjøen. Barnevennlige omgivelser, Vallø småbåthavn og flere flotte strender, inkludert Ringshaugstranda, ligger like ved. Boligen har 3 soverom, 2 bad, 2 stuer og et kjøkken, ideelt for familier. Området byr på supre rekreasjonsmuligheter året rundt, med kyststien, badeplasser og naturskjønne turstier. Skoler, barnehager og Tolvsrødsenteret med butikker og spisesteder er i nærheten. Enkel tilgang til Tønsberg sentrum med sykkelsti og gode bussforbindelser. Perfekt for familier!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	90
Energiattest	94
Nabolagsprofil	94
Forbrukerinformasjon	121
Budskjema	122



Det koselige Husebykjøkkenet oser av klassisk sjarm med sine tidløse treskap og bjelker i taket. Det velholdte interiøret og de dekorative detaljene gir rommet en lun og innbydende følelse.

Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og luftig atmosfære. Med godt med skap- og benkeplass kan man her virkelig utfolde seg kulinarisk.



Spisestuen fremhever husets historiske karakter med originale bjelker og stolper som skaper en autentisk og tidløs atmosfære.

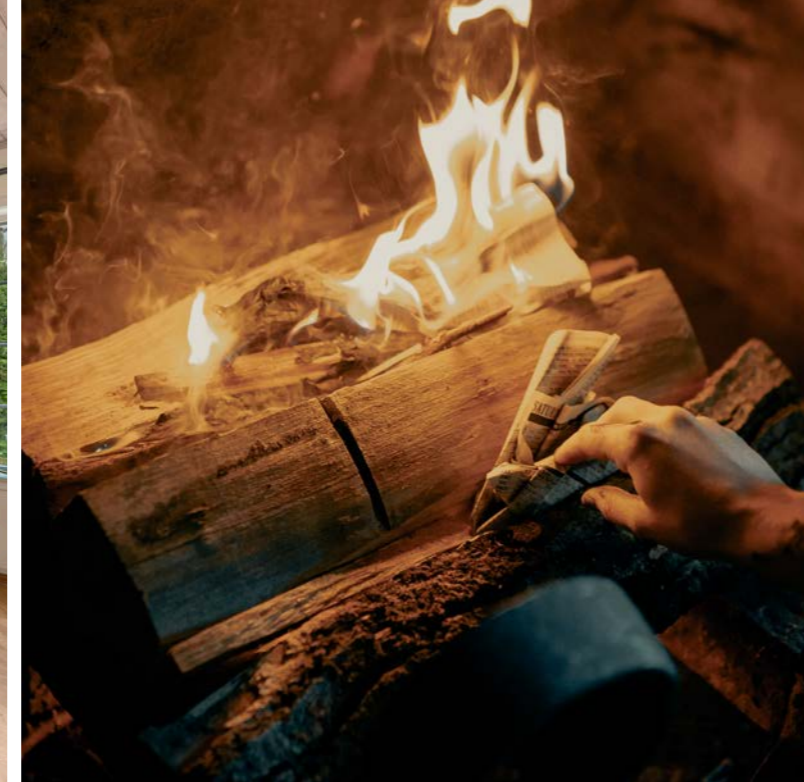
Spisestuen har direkte tilgang til en koselige frokostterrasse hvor du kan nyte morgenkaffen med utsikt over Oslofjorden. Denne koselige balkongen gir deg en perfekt start på dagen, omgitt av frodig grønt og med en rolig utsikt mot fjorden i det fjerne.





Den åpne løsningen mellom spisestue og stuen skaper en lys og luftig atmosfære som innbyr til sosiale sammenkomster. Dette rommet er perfekt for både hverdagsliv og festlige anledninger.





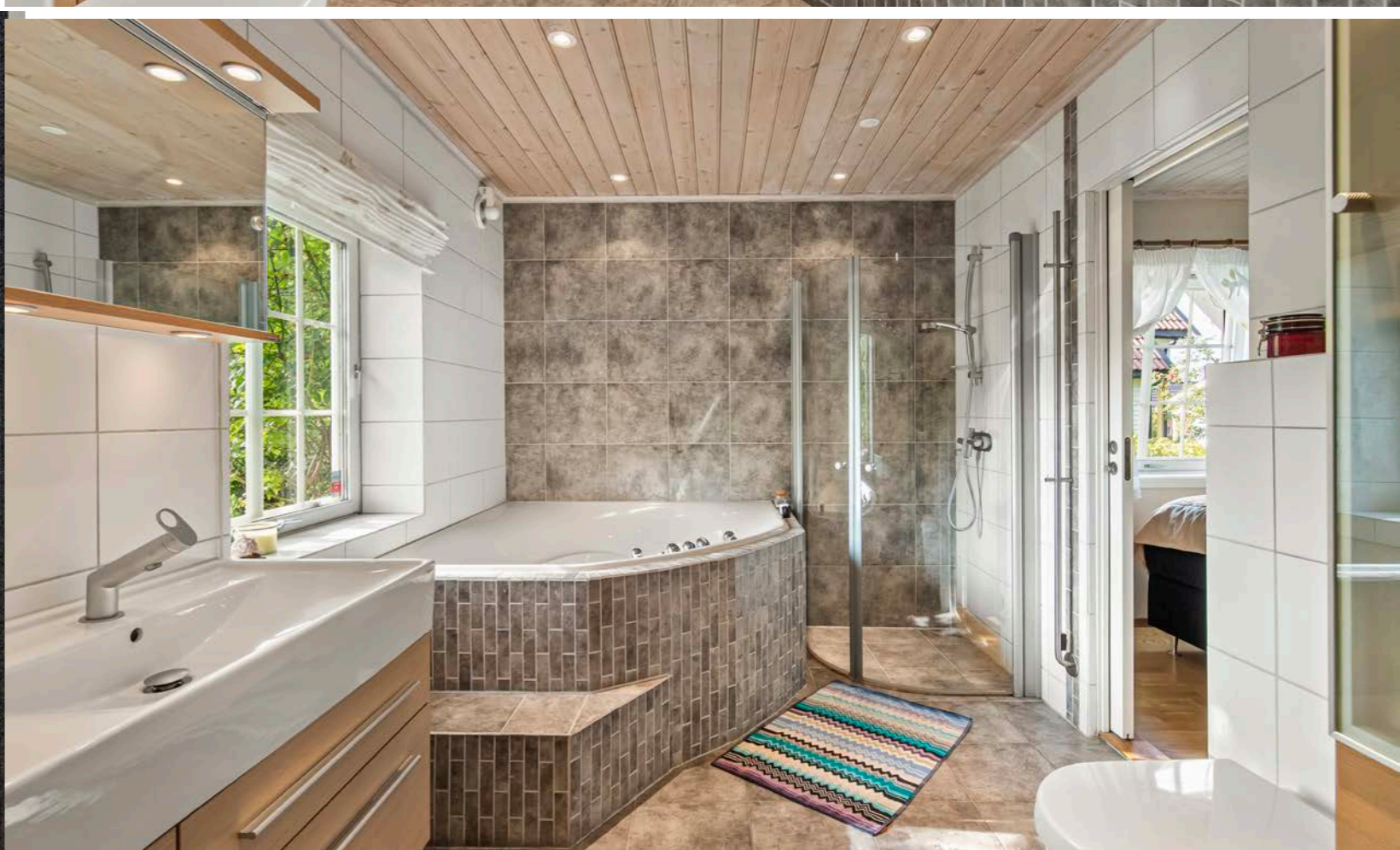
Lys og innbydende stue med store vinduer som gir godt med dagslys. Rommet har en åpen og luftig følelse, og kan enkelt møbleres for å gi plass til både avslapning og sosialt samvær.

Moderne peisinnsett i en stilren murvegg skaper en varm atmosfære. Her kan man virkelig nyte den mørke tiden foran den lune peisen.

Praktisk hjemmekontor med god plass til arbeidsstasjon og oppbevaring. Rommet har innebygde hyller og skrivebord med rikelig arbeidsflate, samt naturlig lys fra vinduet som gir en behagelig arbeidsatmosfære. Her er det også skyvedørgarderobe.

Stort og moderne hovedbad med direkte inngang til hovedsoverrommet. Badet er stilfullt innredet med lyse fliser og har en romslig planløsning som inkluderer både dusj og massasjebadekar.

Perfekt for en avslappende start og slutt på dagen.



Lyst og koselig hovedsoverom med delikate, naturinspirerte detaljer. Rommet har god plass til dobbeltseng, og store vinduer slipper inn rikelig med dagslys. Innebygde garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass.

Sjarmerende gjestetoalett med koselig og nostalgisk tapet, som gir rommet en unik og personlig karakter. Her finner du toalett og en vask, perfekt til daglig bruk eller når du har gjester på besøk.

Effektivt og funksjonelt vaskerom med god arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter. Lyse overflater og godt med naturlig lys gjør vaskerommet til et lyst og innbydende rom, hvor klesvasken enkelt kan håndteres.

Hyggelig og funksjonell gang med plass til oppbevaring og knagger til yttertøy. Gangen har direkte utgang til bakhagen og trapp opp til andre etasje.





I andre etasje finner du to koselige soverom, begge med skråtak som gir en intim og sjarmerende atmosfære. Det ene rommet har plass til seng, skrivebord, og har direkte utgang til en privat balkong, perfekt for å nyte frisk luft. Det andre rommet er lyst og trivelig, med et stort vindu som gir godt med dagslys og utsikt til hagen utenfor. Dette rommet har god plass til seng, oppbevaring og lekeområde, og egner seg ypperlig som barnerom eller gjesterom.





Romslig stue i andre etasje med skråtak og synlige bjelker. Store vindusflater gir godt lys og en luftig atmosfære. Perfekt som et ekstra oppholdsrom eller et sted for avslapning. Plass til både sofagruppe og lesestol.

Stuen har i tillegg utgang til balkong, samt adkomst til tilstøtende soverom.

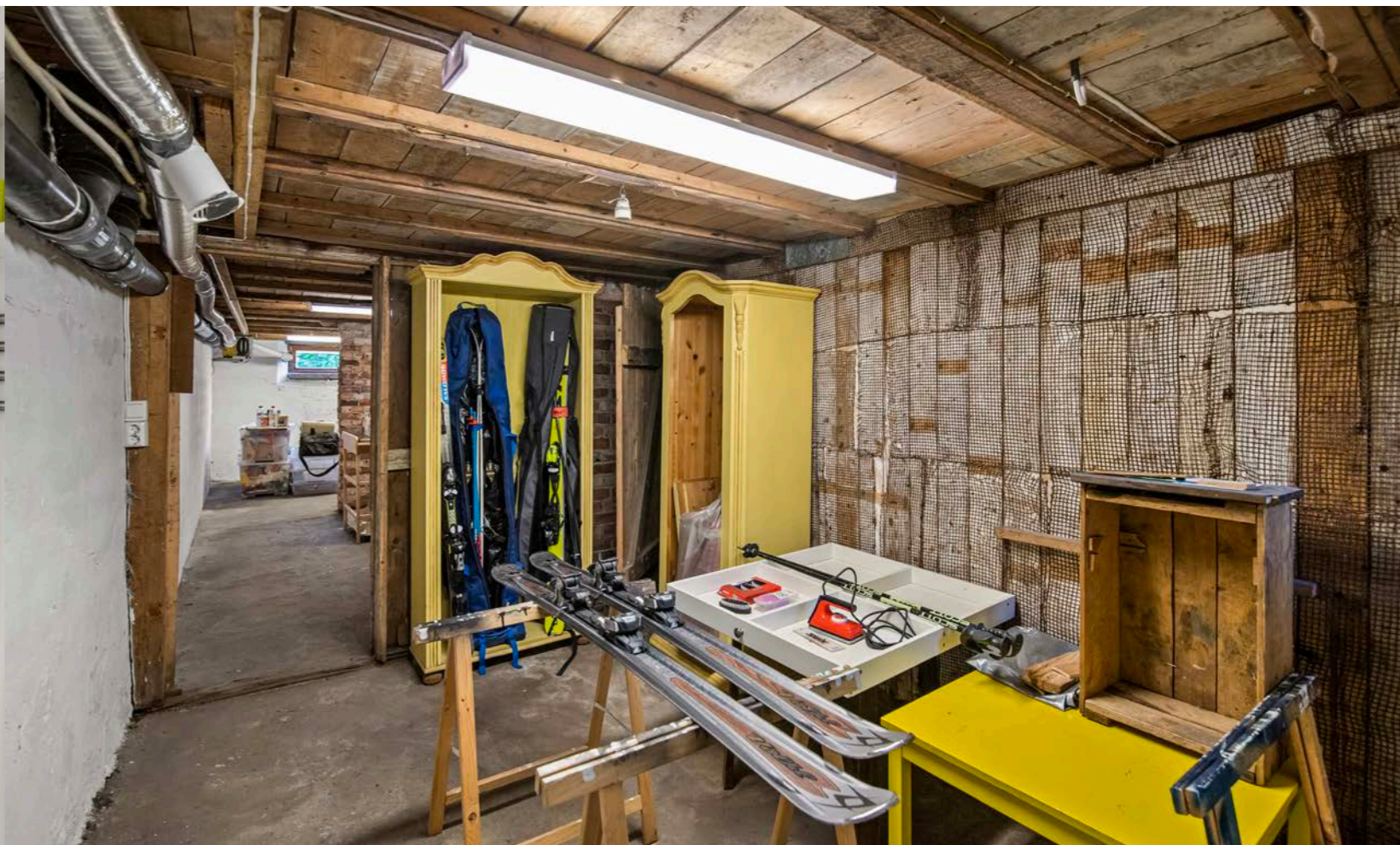


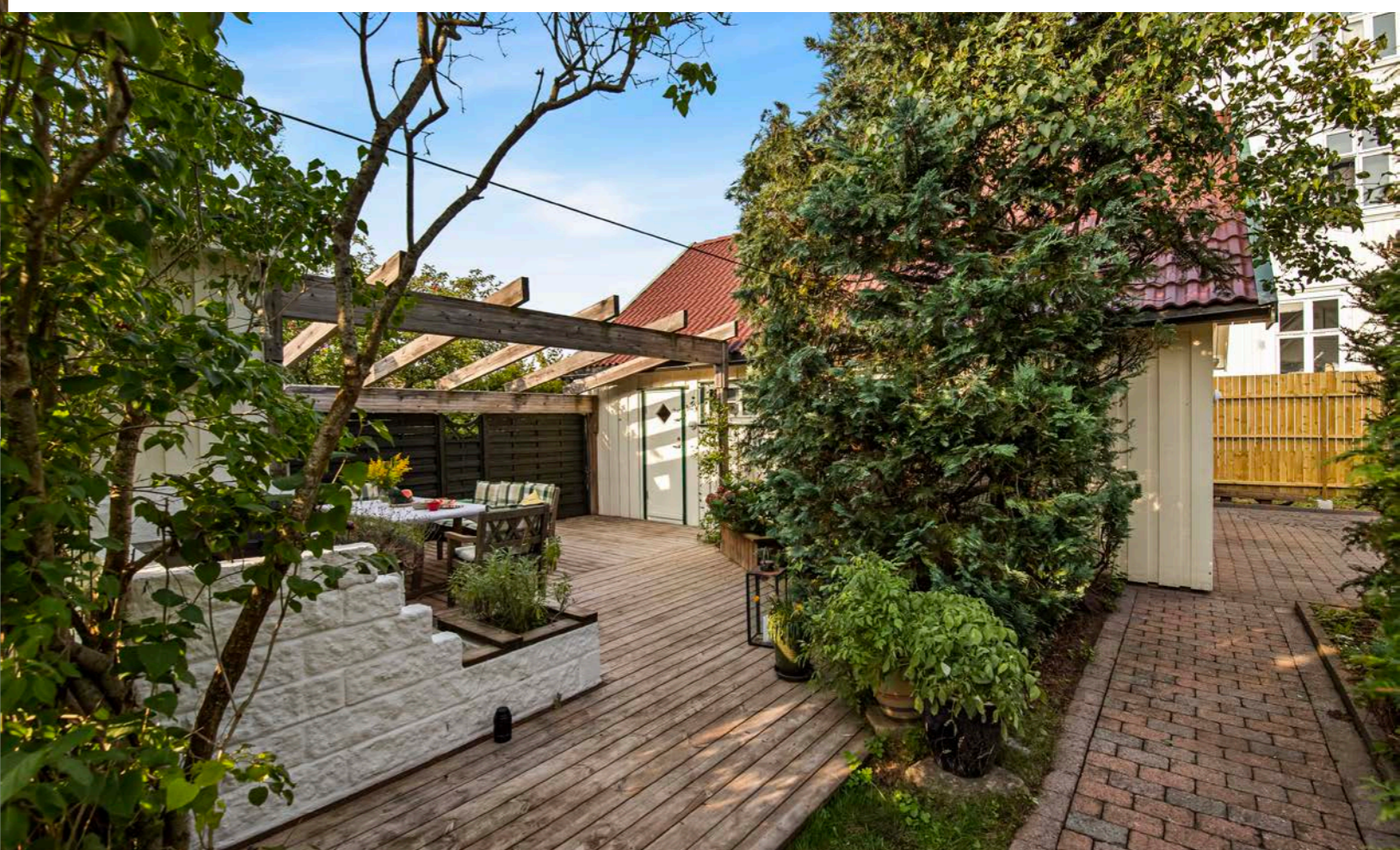


Praktisk bad i andre etasje med skråtak, dusjhjørne og lyse overflater. Plassbesparende innredning gir god utnyttelse av rommet, og vinduet slipper inn naturlig lys.



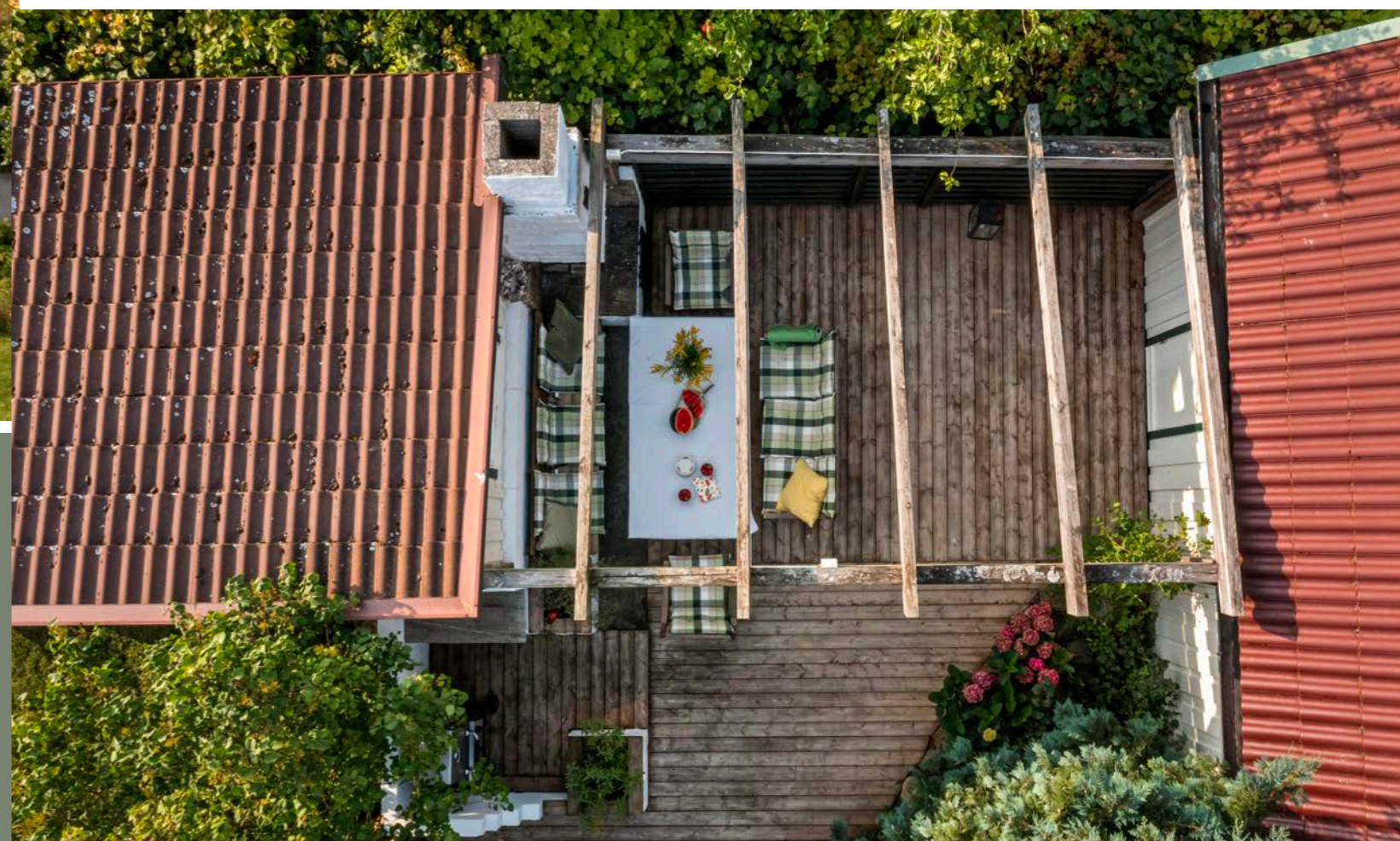
Romslig kjeller med flere boder som gir gode lagringsmuligheter. Perfekt for oppbevaring av sportsutstyr, verktøy eller andre eiendeler. Kjelleren har også et eget verkstedområde, ideelt for hobbyprosjekter.





Det er en sjarmerende uteplass i bakhagen, som er perfekt utformet for sosiale sammenkomster og avslappende stunder i naturen. Her finner du et funksjonelt utekjøkken med grill, som gjør matlaging til en glede, samt en innbydende peis som skaper en varm atmosfære på kjølige kvelder. Den overbygde sittegruppen gir både komfort og skygge, og er omgitt av frodig vegetasjon som gir en følelse av privatliv og ro. En idyllisk plass for lange sommerdager og koselige høstkvalder.





Et idyllisk og velholdt boligområde nær sjøen, med kort vei til lokale fasiliteter og flotte turområder.



Denne boligen har en perfekt beliggenhet for både båtinteresserte og de som elsker strandliv. Den lokale velforeningen har satt ut en badebrygge på den nærliggende stranden, som gir enkel tilgang til sjøen for både store og små. Fra eiendommen har du en nydelig utsikt over nærområdet, som viser hvor tett boligen ligger på den pittoreske kystlinjen. I tillegg er det kort vei til både Vallø båthavn og Sjøsenteret Vallø, noe som gjør dette til et ideelt sted for båtinteresserte. Boligen ligger også nær Ringshaugstranda, en av Vestfolds mest populære badestrender, med nesten 600 meter langgrunn natursand. For den som ønsker en naturopplevelse med historisk sus, er det også kort vei til det gamle raffineriområdet og kulturminnesmerket Batteriodden.



**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: 292 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 351 m²

TBA: 30 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 292 m²

2. etasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje 30 m²

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

627 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Tomten er pent opparbeidet med beplantning, uteområder, belegningsstein i innkjørsel og til inngangsdør i hagen. Det er også et koselig

uteområde med blant annet utepeis.

Beregnet areal og oppgitt areal avviker. Beregnet areal er 643,2

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er lagt ny drenering på 2 kortvegger mot nord og øst ved inngangsparti i 2010. Ifølge eier er det lagt vorteplast helt ned til bunn av grunnmur, og lagt fleksible drenerør av plast, ikke montert klemlist i topp. Taknedløp på denne siden er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt resten boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av gråsteinsmur og betong. Støttevegger av teglstein og lecablokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, ingen fuktsikring mot grunn. Grunnmur virker solid og det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 1992, tilkoblet det offentlige. Det er utvendig nedgravd oljetank i stål. Tanken er tømt og ikke lenger i bruk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært ettertraktet boligstrøk på Vallø ved Tolvsrød, kjent for sin idylliske beliggenhet nær sjøen. Dette er et perfekt sted for familier, med barnevennlige omgivelser og et nært, aktivt lokalsamfunn. Rett ved eiendommen finner du Vallø småbåthavn og en fin bade plass med gresslette, ideelle grillområder, og flere strender i nærheten. På Vallø finner man også restauranten Redningen som er et kjent og kjært sted for de

lokale. Blant disse er Ringshaugstranda, en av Vestfolds mest populære og lengste sandstrender, som tilbyr sandvolleyballbane, sitteplasser, og treningsapparater. Stranden strekker seg helt til moloen, hvor isbading er en lokal tradisjon.

I dette området har du fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt, med naturskjønne omgivelser som innbyr til friluftsliv. Klapp badestrand og småbåthavn er også like ved, og den populære kyststien tar deg til blant annet Jarlsø, som har en søndagsåpen dagligvarebutikk, velværesenter og en populær kafé. Rødstein, en lokal perle med flotte bademuligheter og vakker utsikt over skjærgården, ligger også i nærheten.

Tolvsrød tilbyr rikelige fritidsaktiviteter med Slagenhallen for innendørs idrett og Flint idrettsanlegg, som har flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. Området er også perfekt for de som liker å gå tur, løpe eller sykle, med nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten. Her finner du skoler, barnehager og Tolvsrødsenteret, som har apotek, lege, bokhandel, klesforretning, restaurant og kafé. Olsrødsenteret tilbyr et bredt utvalg av sentrumsfunksjoner, inkludert treningssenteret Level med badeland. Kiwi på Gauterød er søndagsåpen for din bekvemmelighet.

Med sykkelsti til Tønsberg passerer du Kilen handelsområde før du når sentrum og brygga, som er fylt med liv og røre, spesielt om sommeren. Her kan du nyte båtliv, restauranter, kafeer og barer. Området er også godt tilknyttet offentlig transport med hyppige bussavganger til Tønsberg sentrum. Velkommen til en fantastisk eiendom som kombinerer nærhet til sjøen og flotte

bademuligheter med en familievennlig beliggenhet!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, samt kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig og offentlig tjenesteyting v/ Vallø kirke.

Skolekrets

Husvik barneskole

For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Tønsberg kommune på tlf. 33 40 60 00.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 2 plan og kjeller, opprinnelig oppført i 1856, men har blitt oppusset i flere perioder i nyere tid. Det ble utført oppgraderinger med nytt kjøkken fra 1998, vaskerom, tilbygget stue og loftstue med nye vinduer/balkongdør i 2000, nytt bad, røropplegg og innvendige dører i 1. etg. fra 2006, nytt elanlegg i 2000 og igjen oppgradert i 2019, peisovn og rehabilitering av pipe i 2009. Utvendig har kledning og vinduer jevnlig blitt vedlikeholdt. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de

forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Enebolig - Byggeår: 1856

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ca. 1985, deler av takstein mot vei byttet i år 2000. Det ble utført takfornyning i 2018 med rens og impregnering av takstein. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ca. 1985. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av typen "dansk murhus" med teglstein, betong og reisverk. Utvendig kledd med stående kledningsbord. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978, og et fra 1985 på soverom i 2.etg. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i tilbygget stue og loftstue. Nye glass i takvinduer og stort stuevindu mot øst i 2009. Malt ytterdør i tre, trolig fra 1977. Malt eldre ytterdør til vindfang. Malt balkongdør fra soverom i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000. Malt 2-fløyet balkongdør i tre i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000. Malt balkongdør i tre i 1. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000. Balkong på 5 m² (3,52 x 1,43) med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 84 cm. Balkong på 2,4 m² (3,03 x 0,8) med utgang fra loftstue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 85 cm. Balkong på 2,2 m² (1,39 x 1,56) med utgang fra stue i 1. etg. Flislagt gulv over støpt dekke. Stående malt rekkverk på 82,5 cm. Utvendig betongtrapp fra hage, med flislagte trinn. Stående malt rekkverk på 83 cm. Utvendig

betongtrapp fra vei, med skiferflislagte trinn. Stående malt rekkverk på 85 cm.

INNVENDIG

Gulver har parkett, tregulv og flis. Vegger har malte panelplater, tapet og malt mur. Tak har malt og umalt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Ifølge eier er det lagt ny gulvkonstruksjon over bjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Montert peisovn i stue i 2009 av fagfolk, flislagt på gulv i front. Teglsteinspipe restaurert med stålrør i 2009. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier den 21.08.2019, uten avvik. Boligen har 2 piper. Pipe mot nordvest har ikke vært i bruk. Ved evt. ettermontering av peisovn i pipe mot nordvest, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det er innvendig tretrapper mellom etasjene. Stående rekkverkspiler i trapper fra 2024. Netting i trapp til 2. etg. fra 2024. Det er innvendige profilerte eikedører fra 2006 i 1.etg. og profilerte malte i 2.etg.

VÅTROM

Vaskerom i 1. etg. fra 2000. Det er malt strie og noe flis på vegg. Malte takessplater i himling. Gulv er vinylbelegg på gulv. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk i tak som styres fra kjøkkenventilator. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Flislagt bad med gulvvarme utført av fagfolk i 2006. Det er flis på vegg og trepanel i tak. Det er flislagt

gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og innebygd Hurricane badekar. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Bad i 2. etg. fra 1990-tallet ifølge eier. Det er baderomsplater på vegg og i skråtak, noe malt strie i himling. Gulv er tekket med vinylbelegg med oppkant mot vegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusj med plexiglass og forheng. Det er avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dørblad. Fuktmåling er foretatt i tidligere borret hull uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøøl/fryseskap, komfyr (2018), micro (2018), platetopp (2018) og oppvaskmaskin (2018). Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og veggmontert panelovn. Friskluftsventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Innvendige røropplegg til bad i 1. etg. består av plastrør (rør i rør). Samlestokk plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast fra 1998 på kjøkken og fra 1990-tallet på bad 2. etg.

Innvendig avløp er av plast fra bad i 1. etg. fra 2005 og på vaskerom fra 2000. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmpumpe montert i stue i 2021. Varmekabler i hall med av/på ryter i sikringsskap. Termostatstyrte varmekabler på bad og kjøkken. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsbereider på 282 liter fra 2020, plassert i kjellergang. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Puzer motor plassert i kjellerbod. Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser, stiger til garasje og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
O.S.AS rør arbeid og montering baderomsmøbler
Alfa : membran og flislegging og innmuring av badekar
Arbeid utført av Odd Segerstrøm AS og Alfa Mur & Flis AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
Ja
Baderom bygget nytt i 2006 inkludert alle rør og avløp

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Etter delvis drenering av huset utført i 2010 + fast montert avfukter i kjeller ingen tegn til fukt

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

Ja

Stålpipes er montert i forbindelse med montering av ny peis i stua i 2009

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

Ja

Mus av og til i kjeller på vinterstid

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

Ja, kun av faglært

Vestfold eletro utførte jobben i forbindelse med ny bad/kontor/gang/kjeller i 2006. Borgeskogen - anleggkontroll i 2011, PEC El. - se boligmappe(ny el.skap+ ny strømmåler)

Arbeid utført av Vestfold elektro / Borgeskogen ElektroAS /PEC Elektriker`n AS

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

Ja

el-anlegg

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

10A stikkontakt godkjent for elbillading

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)?

Ja

drenering

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Ja

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Ja

Oljetanken er fullstendig tømt for parafin

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

Ja, kun av faglært

2000 og 2006 påbygg Roar Aasen 2018 takbehandling

Byggmester Roar AasenAS / Industri og konsulenttjenester

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

Ja

2000 bygget ut ark i 2 etasje og utvidet stua i 1 etasje

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Tønsberg kommune

Alt bolig dokumentasjon i papirform blir tilgjengelig for takstmann under befaringen den 14 august.

Innhold

Eiendommen består av enebolig - dobbel garasje og redskapsbod.

Boligen er i to etasje og kjeller, og inneholder: Hall m/trapp , Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Vindfang, Kontor, 2 Bad , 3 Soverom, Loftstue, Vedbod, 5 Boder

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 6 m²

Gang: 10 m²

Stue: 52,9 m²

Kjøkken: 13,6 m²

Vaskerom: 5,4 m²

Toalettrom: 1,9 m²

Vindfang: 2,8 m²

Kontor: 6,6 m²

Bad: 8,3 m²

Soverom: 8,8 m²

Areal 2.etg.

Gang: 11,3 m²

Soverom 1: 9,5 m²

Bad: 1,9 m²

Loftstue: 29,5 m²

Soverom 2: 12,6 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,32 m - 2,38 m

Takhøyde kjeller: 1,93 m - 2,04 m

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

Standard

Velkommen til Glassverksgata 22 - en sjarmerende

og innholdsrik enebolig som kombinerer moderne komfort med tradisjonell sjarm. Denne eiendommen er perfekt for deg som ønsker en bolig med både historie og karakter, samtidig som den tilbyr romslige og funksjonelle løsninger for en moderne livsstil.

Boligen ligger idyllisk til i et rolig og etablert nabolag, omgitt av frodig hage og med nærhet til både natur og sjø. Eiendommen har en generøs tomt som gir god plass til utendørs aktiviteter og avslapning. Her finner du flere sjarmerende uteplasser, inkludert en hyggelig uteplass med peis og plass til grill og sittegruppe, perfekt for lange sommerkvelder.

Inngangspartiet til huset ønsker deg velkommen med en lun atmosfære, omkranset av vakker beplantning som gir både privatliv og et innbydende førsteinntrykk. Bak inngangsdøren finner du en praktisk entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

I første etasje møtes du av en stor og innbydende stue/spisestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet fremstår som lyst og luftig. Stuen er et naturlig samlingspunkt for familien, med mulighet for å skape en koselig atmosfære året rundt.

Kjøkkenet er solid og velutstyrt fra Huseby, med gode arbeidsflater og oppbevaringsløsninger. Her er det god plass til matlaging og daglige måltider. Det er også fullintegrerte hvitevarer, som passer godt inn i uttrykket.

Boligen har flere soverom, som alle er lyse og romslige, med plass til både seng og oppbevaring.

Det ene soverommet i andre etasje har i tillegg utgang til en egen balkong, hvor du kan nyte morgenkaffen med utsikt over den vakre hagen.

Hovedbadet er moderne og funksjonelt, med flislagte gulv og vegger, samt massasjebad for å komplettere spafølelsen. Det er også et bad i andre etasje med enklere standard. I tillegg finnes et praktisk toalettrom, som er ideelt for gjester eller daglig bruk.

Eiendommen inkluderer en romslig kjeller med flere oppbevaringsrom og gode muligheter for å innrede til verksted, hobbyrom eller ekstra lagringsplass.

Beliggenheten i Glassverksgata gir deg det beste av to verdener – du bor i et stille og rolig nabolag, samtidig som du har kort vei til sentrum og alle fasiliteter. Det er også kort avstand til skoler, barnehager, og rekreasjonsområder, noe som gjør dette til en perfekt bolig for barnefamilier.

Glassverksgata 22 er en bolig med sjel, hvor du kan skape gode minner i mange år fremover. Ikke gå glipp av muligheten til å sikre deg denne flotte eiendommen – her får du både sjarm, komfort og en attraktiv beliggenhet.

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.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på taktekingen.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er godt vedlikeholdt, men har passert godt over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.

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

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk ved trapper skal være minimum 0,9 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

19 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang, 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
- Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

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

Det er flatt gulv. Målt 19 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > 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 > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > 2. etasje > 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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventiler utover åpning av vindu i soverom med balkong i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er tynne murvegger og liten plass til vindu på soverom i 2. etg. anses løsning med åpning av vindu som tilstrekkelig. Ny eier får selv avgjøre om etablering av lufteventil i vegg er nødvendig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Rehabilitering av sikringsskap i 2019.

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

Ja

2019: Foreligger samsvarserklæring på rehabilitering (ny innmat) av sikringsskap, ny kurs og opplegg til elbil på garasje. Flytting av 3fas stikk

på limtretrager i garasje.

2021: Foreligger samsvarserklæring på feilsøke kurs for elbil. Ifølge eier er alt av elektrisk anlegg i boligen oppgradert etter år 2000, men det foreligger ingen samsvarserklæring for arbeider før 2019.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

9. 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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. 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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Samtlige arbeider er utført av elektrikere. Eier har kvitteringer på arbeider, men det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider før 2019. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Oljetank

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk rengjøres og fylles med sand, grus og lignende, eventuelt med annet anerkjent materiale, i stedet for oppgraving. I slike tilfeller skal fylle- og luftledninger fjernes. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en spiker i overligger som fungerer som musesperre. Det fungerer ikke tilstrekkelig som musesperre.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres musesperre i luftespalte til overligger.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Balkongdør går i terskellist til gulvteppe, samt utvendig håndtak er defekt.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på ytterdører som er av eldre dato med slitte tettelister og dører går i karm.

Feil ved tettfunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger på ytterdører.

Balkongdør trenger justering og utbedring av utvendig håndtak.

Kostnadsestimat gjelder kun for justering og nytt håndtak til balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

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

Lite feste under terrassebord i ytterhjørne på balkong ut fra loftstue, som fører til noe svikt.

Det er påvist bom (hulrom under) og sprekker i et større antall flis.

Konsekvens/tiltak

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

Flisgulv på balkong bør utbedres.

Det bør etableres understøtte til terrassebord der det svikter.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Ved test klarte ikke avtrekksvifte å holde oppe et tynt A4 ark.

Konsekvens/tiltak

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

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten skade i bunn av en baderomsplate i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er noe som bør påregnes med tiden.

Spesialrom > 1. etasje > 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.

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rom, eller waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

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

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmur på de

fleste vegger.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

For å lukke avvik må fuktsikring av hele grunnmuren rundt boligen etableres, inkl. klemlist.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Viken fiber

Parkering

Dobbelgarasje.

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84879476

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Boligen har også sentralstøvsuger

Følgende innbo inngår ikke i handelen:

Vaskemaskin, tørketrommel, kombikjøleskap på vaskerom

Parafinlampe over spisebordet, hengende lamper over kaffebord i stua, taklampe og leselampe på hovedsoverom.

Tv med tilhørende heis

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2021.

Varmekabler i hall med av/på bryter i sikringsskap.

Termostatstyrte varmekabler på bad og kjøkken.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i overnevnte adresse den 21.08.19

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

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

Andre forhold som ble kommentert:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Info strømforbruk

Ca 21 000 kWh/år

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 277

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

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

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

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

Formuesverdi primær

Kr 1 629 848

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 193 421

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 200

Velforening

Vallø Velforening

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 140, bruksnummer 786 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/140/786:

20.09.1965 - Dokumentnr: 503532 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:140 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 683191 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:140 Bnr:786

01.01.2024 - Dokumentnr: 412626 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:140 Bnr:786

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.

Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Det foreligger godkjente tegninger for fasade og andre etasje fra 1980

Det foreligger godkjente tegninger for garasje (fasade og plan) fra 1980

Det foreligger godkjente tegninger for fasade og utbygg i første etasje fra 1998

Det har ikke lyktes megler å fremskaffe de originale byggttegnningene. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen (03.04.2024) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende

- Ras- og skredfare

- Strandlinje sjø

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.

På tomt 140/933 som er regulert til "Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende" ligger Tau Renseanlegg. Se reguleringskart vedlagt salgsoppgaven.

På tomt 140/1308 foreligger det godkjent byggesøknad. Se reguleringskart vedlagt salgsoppgaven.

Det har også i lengere tid vært intensjon om å utvikle Essos eiendom på Vallø om til boligbebyggelse og næring. Dette er ikke ferdigbehandlet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning 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

7 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum:7 490 000,00))

188 490 Omkostninger totalt

203 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

206 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 490 Totalpris. inkl. omkostninger

7 693 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 696 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter i forbindelse med utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Olav Gether

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

olav.gether@aktiv.no

Tlf: 901 32 133

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

23.08.2024

Nabolagsprofil

Glassverksgata 22 - Nabolaget Ulviken/Vallø - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vallø Linje 115	4 min	0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min	6 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min	

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	5 min	2.6 km
Presterød skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	5 min	3 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 552 elever, 36 klasser	7 min	3.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 36 klasser	6 min	3.1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	8 min	3.5 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min	7.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	13 min	6.4 km

«Stille og rolig område med lite trafikk. Nær til sjøen og skogen med fine turområder. Nær til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

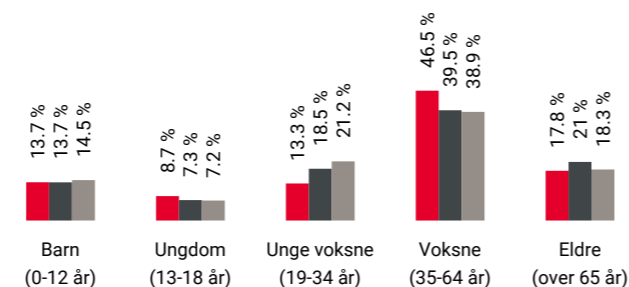
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulviken/Vallø	928	391
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	22 min	1.7 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min	2.6 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min	2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvsrød PostNord	4 min	2.2 km
Meny Tolvsrød	5 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



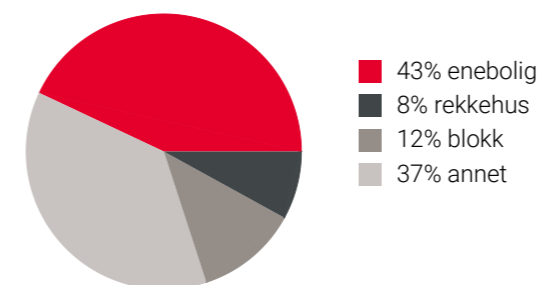
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

Kujordet Balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	4 min	2.1 km
Pro Gym Vallø	6 min	
Level treningssenter	6 min	

Boligmasse



«Stille og rolig. Kort vei til sjøen og byen. Sentralt men landlig.»

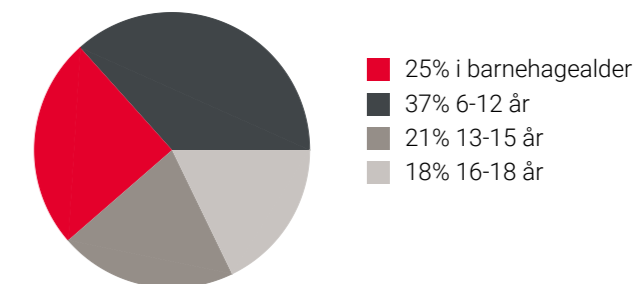
Sitat fra en lokalkjent



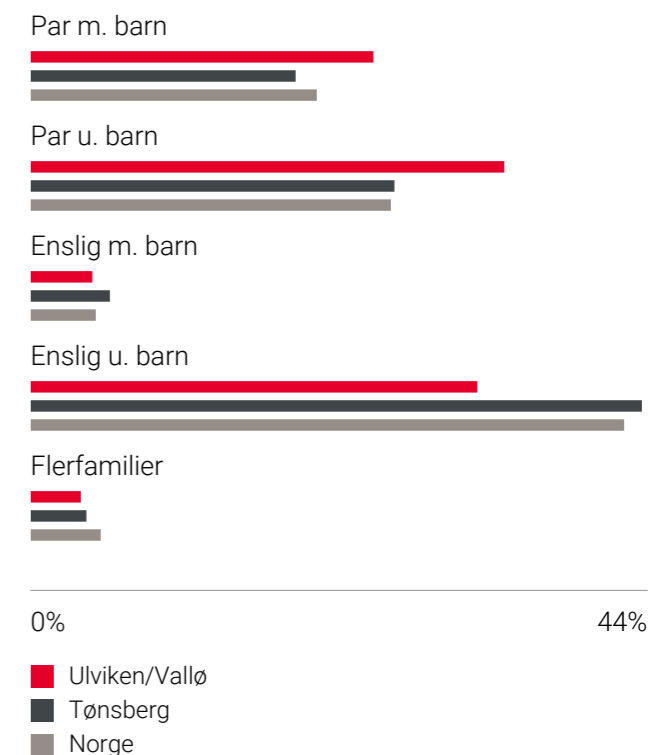
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	4 min
Boots apotek Tolvsrød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

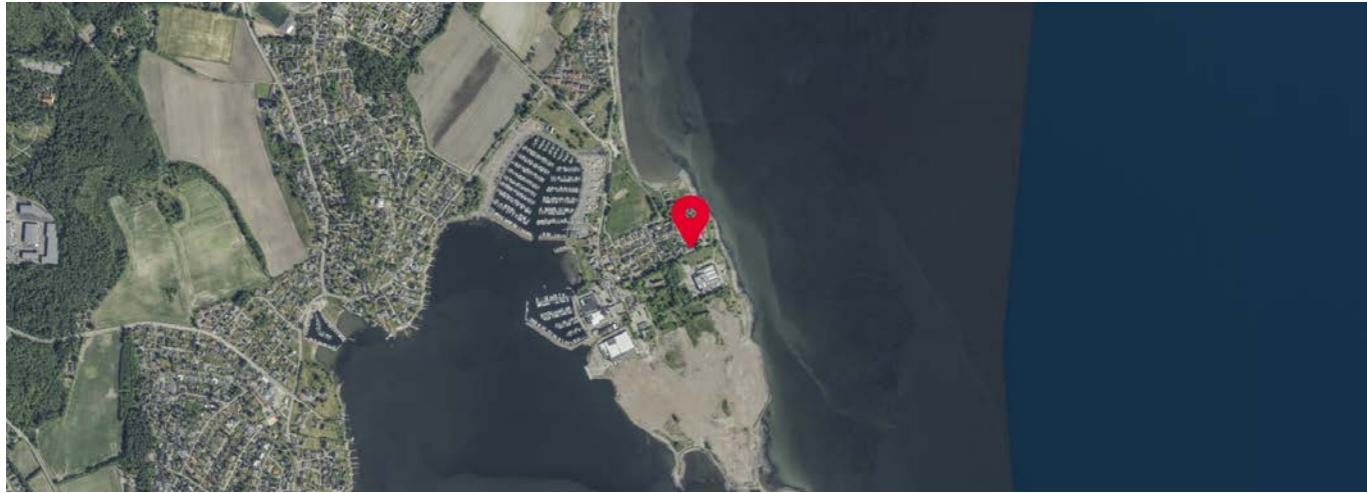


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



TØNSBERG

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

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

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

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen 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.





BRYGGA I TØNSBERG

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.



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 Klokkeråsen 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.

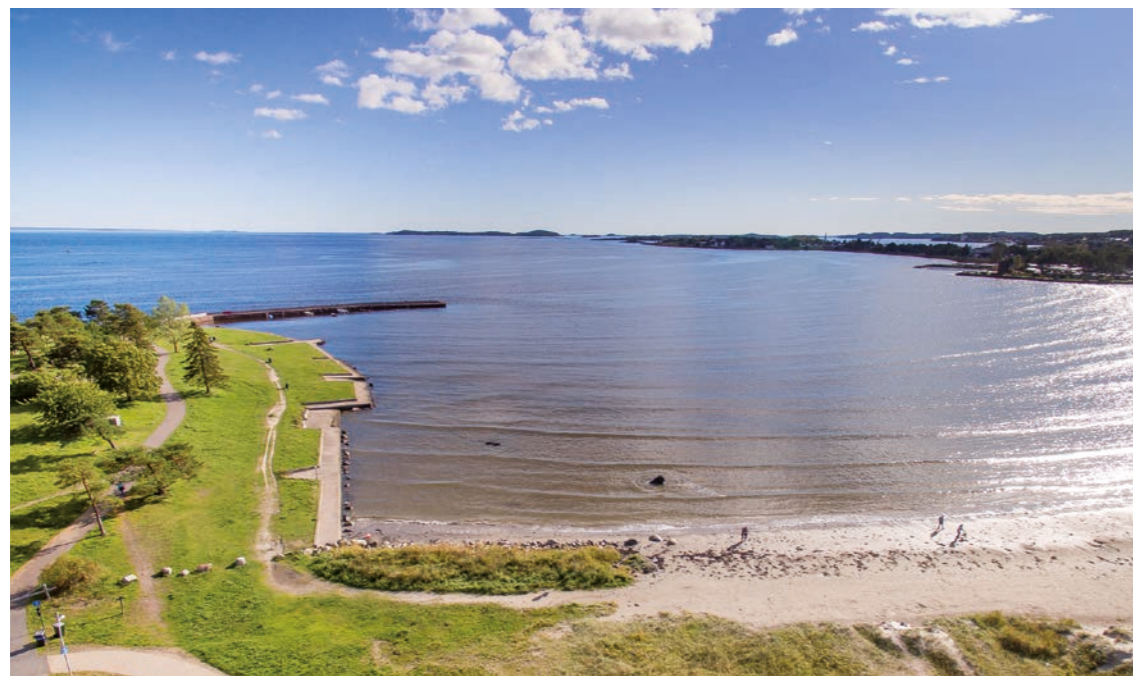
Fin joggeløype i variabelt terreng. Parkering ved Greveskogen Idrettspark.

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=Turstier-og-kyststier-i-Tonsberg>



Ringshaugstranda

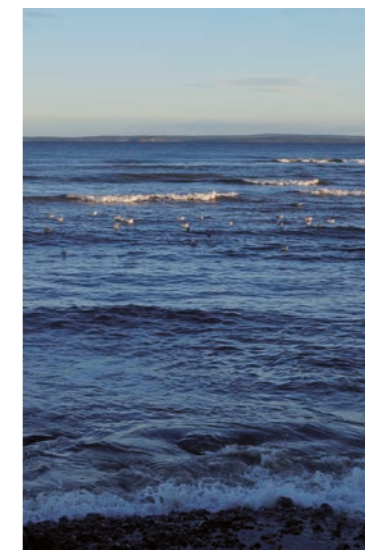
Ønsker du sydenstemning, besøk denne stranden en varm sommer dag....

Ringshaugstranda ligger 5 km utenfor Tønsberg. Denne stranden er en av de mest populære i Oslofjorden.

Sandstranden er langgrunn, og er svært populært både for små og store. Området blir benyttet av mange sommer som vinter. På sommeren settes det ut badeflåte og sandvolleyball kan spilles på flere steder. Er du glad i å trene er det egne apparater til det her også. Kiosken holder åpent i høysesongen. Kommunalt toalett og dusjanlegg.

Fra Ringshaugstranden kan man følge kyststien enten til Vallø eller til Essoskogen.

Det er fantastisk å rusle langs vannet mens man hører bølgeskvulp og måker. Langs stien mot Vallø er det satt ut flere benker som det er mulig å slå seg ned på.



OLSRØD PARK

Et lite kjøpesenter utenfor bykjernen med fasiliteter som dagligvare, klær, post, apotek, frisør, cafe og ikke minst Level som er det største treningssenteret på Gauterød og omegn.

Her er det styrke, sykkel og løpesal, utallige gruppetimer og bademuligheter.

Mens første og andreetasje stort sett er forbeholdt butikker, finner du Atlas Medica i 3.etasje. Et firma med fasleger fysioterapeuter mm.



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 rundbuett 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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Glassverksgata 22, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 786



Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 14.08.2024 Rapportdato: 18.08.2024 Oppdragsnr.: 21248-1382 Referansenummer: T12028

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



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonsvikt 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

Frittliggende enebolig over 2 plan og kjeller, opprinnelig oppført i 1856, men har blitt oppusset i flere perioder i nyere tid.

Det ble utført oppgraderinger med nytt kjøkken fra 1998, vaskerom, tilbygget stue og loftstue med nye vinduer/balkongdør i 2000, nytt bad, røropplegg og innvendige dører i 1. etg. fra 2006, nytt elanlegg i 2000 og igjen oppgradert i 2019, peisovn og rehabilitering av pipe i 2009.

Utvendig har kledning og vinduer jevnlig blitt vedlikeholdt.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

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

Enebolig - Byggeår: 1856

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med dobbelkrummet betongstein fra ca. 1985, deler av takstein mot vei byttet i år 2000.

Det ble utført takfornyning i 2018 med rens og impregnering av takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ca. 1985.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av typen "dansk murhus" med teglstein, betong og reisverk.

Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978, og et fra 1985 på soverom i 2.etg.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i tilbygget stue og loftstue.

Nye glass i takvinduer og stort stuevindu mot øst i 2009.

Malt ytterdør i tre, trolig fra 1977.

Malt eldre ytterdør til vindfang.

Malt balkongdør fra soverom i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Malt 2-fløyet balkongdør i tre i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Malt balkongdør i tre i 1. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Balkong på 5 m² (3,52 x 1,43) med utgang fra soverom i 2. etg.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 84 cm.

Balkong på 2,4 m² (3,03 x 0,8) med utgang fra loftstue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Balkong på 2,2 m² (1,39 x 1,56) med utgang fra stue i 1. etg.

Flislagt gulv over støpt dekke.

Stående malt rekkverk på 82,5 cm.

Utvendig betongtrapp fra hage, med flislagte trinn.

Stående malt rekkverk på 83 cm.

Utvendig betongtrapp fra vei, med skiferflislagte trinn.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett, tregulv og flis.

Vegger har malte panelplater, tapet og malt mur.

Tak har malt og umalt trepanel.

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

Ifølge eier er det lagt ny gulvkonstruksjon over bjelkelag.

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

Montert peisovn i stue i 2009 av fagfolk, flislagt på gulv i front.

Teglsteinspipe restaurert med stålrør i 2009.

Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier den 21.08.2019, uten avvik.

Boligen har 2 piper. Pipe mot nordvest har ikke vært i bruk.

Ved evt. ettermontering av peisovn i pipe mot nordvest, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det er innvendig tretrapper mellom etasjene. Stående rekkverkspiler i trapper fra 2024. Netting i trapp til 2. etg. fra 2024.

Det er innvendige profilerte eikedører fra 2006 i 1.etg. og profilerte malte i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etg. fra 2000.

Det er malt strie og noe flis på vegg. Malte takesplater i himling.

Gulv er vinylbelegg på gulv.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er mekanisk avtrekk i tak som styres fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme utført av fagfolk i 2006.

Det er flis på vegg og trepanel i tak.

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

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og innebygd

Hurricane badekar.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. fra 1990-tallet ifølge eier.

Det er baderomsplater på vegg og i skråtak, noe malt strie i himling.

Gulv er teknet med vinylbelegg med oppkant mot vegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusj med plexiglass og forheng.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dørblad.

Fuktmåling er foretatt i tidligere borret hull uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr (2018), micro (2018), platetopp (2018) og oppvaskmaskin (2018).

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og trepanel i tak.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og veggmontert panelovn.

Friskluftsv ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber.

Innvendige røropplegg til bad i 1. etg. består av

plastrør (rør i rør). Samlestokk plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast fra 1998 på kjøkken og

fra 1990-tallet på bad 2. etg.

Innvendig avløp er av plast fra bad i 1. etg. fra

2005 og på vaskerom fra 2000.

Boligen har naturlig ventilasjon med

spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2021.

Varmekabler i hall med av/på bryter i

sikringsskap.

Termostatstyrte varmekabler på bad og kjøkken.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue.

Varmtvannsbereider på 282 liter fra 2020, plassert

i kjellergang.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Puzer motor

plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer med

jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser, stiger til garasje

og overspenningsvern i henhold til

kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og

brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av

stein og grus.

Det er lagt ny drenering på 2 kortvegger mot nord

og øst ved inngangsparti i 2010. Ifølge eier er det

lagt vorteplast helt ned til bunn av grunnmur, og

lagt fleksible drenerør av plast, ikke montert

klemlist i topp. Taknedløp på denne siden er ført

til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt

resten boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron

på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Grunnmur oppført av gråsteinsmur og betong.

Støttevegger av teglstein og lecablokker. Utvendig

pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle,

ingen fuksikring mot grunn.

Grunnmur virker solid og det er ikke registrert

avvik ved boligens synlige fundament.

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.

Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne

drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen

fra 1992, tilkoblet det offentlige.

Det er utvendig nedgravd oljetank i stål.

Tanken er tømt og ikke lenger i bruk.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra 1998 i forbindelse med utvidelse

av stue og loftstue. Tegninger stemmer, men det er ikke

tegnet inn fullstendig planløsning, med vegger og

rominndeling.

I 1. etg. er kun kjøkken og stue plassert, og i 2. etg. er kun bad

plassert.

Det er ingen tegninger for kjelleretasje.

Garasje

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

På tegninger fra 1980 er det 3 vinduer på fasade mot øst. I

dag er det kun 1 vindu mot øst.

Garasje er utvidet noe i nyere tid som ikke er tegnet inn i

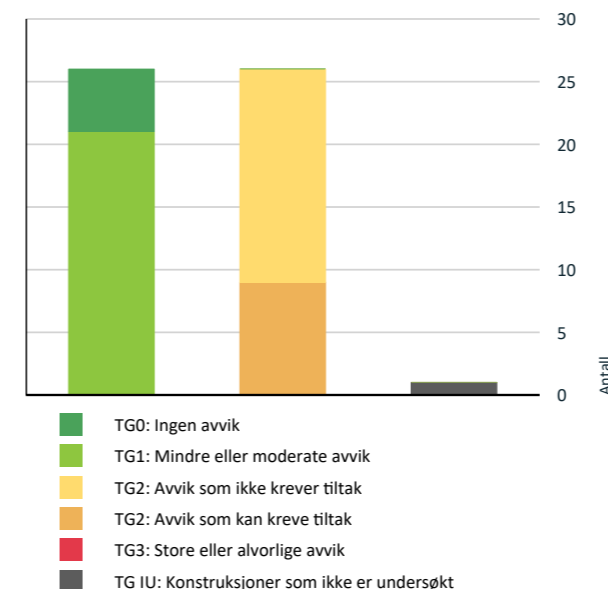
godkjente og byggemeldte tegninger.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

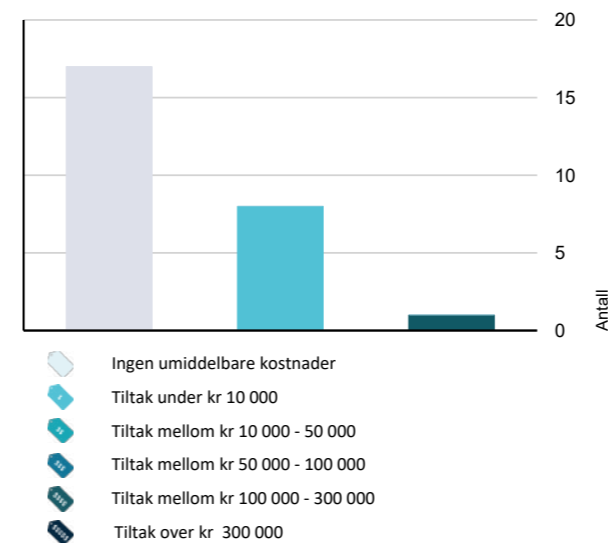
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

grunndata. Eier har bodd i boligen i 38 år og 3 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

1 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1856	Eier

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ca. 1985, deler av takstein mot vei byttet i år 2000. Det ble utført takfornyning i 2018 med rens og impregnering av takstein. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ca. 1985.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av typen "dansk murhus" med teglstein, betong og reisverk. Utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musesperre i bunn av kledningsbord mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en spiker i overligger som fungerer som musesperre. Det fungerer ikke tilstrekkelig som musesperre.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres musesperre i luftespalte til overligger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978, og et fra 1985 på soverom i 2.etg.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er godt vedlikeholdt, men har passert godt over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i tilbygget stue og loftstue.
Nye glass i takvinduer og stort stuevindu mot øst i 2009.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre, trolig fra 1977.
Malt eldre ytterdør til vindfang.
Malt balkongdør fra soverom i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Balkongdør går i terskellist til gulvteppe, samt utvendig håndtak er defekt.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdører som er av eldre dato med slitte tettelister og dører går i karm.

Feil ved tettestruktur kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger på ytterdører.

Balkongdør trenger justering og utbedring av utvendig håndtak.

Kostnadsestimat gjelder kun for justering og nytt håndtak til balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører - 2

Malt 2-fløyet balkongdør i tre i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.
Malt balkongdør i tre i 1. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m² (3,52 x 1,43) med utgang fra soverom i 2. etg.
Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 84 cm.

Balkong på 2,4 m² (3,03 x 0,8) med utgang fra loftstue.
Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 85 cm.

Balkong på 2,2 m² (1,39 x 1,56) med utgang fra stue i 1. etg.
Flislagt gulv over støpt dekke.
Stående malt rekkverk på 82,5 cm.

Vurdering av avvik:

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

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

Lite feste under terrassebord i ytterhjørne på balkong ut fra loftstue, som fører til noe svikt.

Det er påvist bom (hulrom under) og sprekker i et større antall flis.

Konsekvens/tiltak

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

Flisgulv på balkong bør utbedres.

Det bør etableres understøtte til terrassebord der det svikter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp fra hage, med flislagte trinn.
Stående malt rekkverk på 83 cm.

Utvendig betongtrapp fra vei, med skiferflislagte trinn.
Stående malt rekkverk på 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk ved trapper skal være minimum 0,9 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett, tregulv og flis.
Vegger har malte panelplater, tapet og malt mur.
Tak har malt og umalt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Ifølge eier er det lagt ny gulvkonstruksjon over bjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

19 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang, 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Montert peisovn i stue i 2009 av fagfolk, flislagt på gulv i front.
Teglsteinspipe restaurert med stålrør i 2009.

Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.

Det ble utført tilsyn av feier den 21.08.2019, uten avvik.

Boligen har 2 piper. Pipe mot nordvest har ikke vært i bruk.

Ved evt. ettermontering av peisovn i pipe mot nordvest, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

I kjelleren er det montert avfukter som fører fukt ut på vegg. Ved befaring virker kjellerluft tørr og fin, og ikke noe typisk "kjellerlukt".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Indikert høye fuktverdier i gulv.



Indikert høye fuktverdier i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapper mellom etasjene.
Stående rekkverksplater i trapper fra 2024. Netting i trapp til 2. etg. fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige profilerte eikedører fra 2006 i 1.etg. og profilerte malte i 2.etg.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom i 1. etg. fra 2000.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt strie og noe flis på vegg. Malte takessplater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv. Målt 19 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak som styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved test klarte ikke avtrekksvifte å holde oppe et tynt A4 ark.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført av fagfolk i 2006.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Faktura som dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel i tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og innebygd Hurricane badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra 1990-tallet ifølge eier.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og i skråtak, noe malt strie i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten skade i bunn av en baderomsplate i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er noe som bør påregnes med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg med oppkant mot vegg. Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusj med plexiglass og forheng.

2. ETASJE > BAD

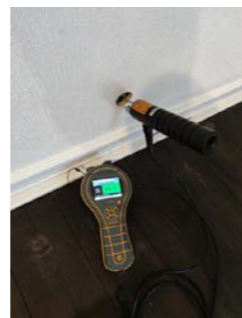
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dørbord. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i tidligere borret hull uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 11.1% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Huseby kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr (2018), micro (2018), platetopp (2018) og oppvaskmaskin (2018).

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

Årstall: 1998 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 1998 Kilde: Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og veggmontert panelovn. Friskluftsentil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for kobberør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige røropplegg til bad i 1. etg. består av plastrør (rør i rør). Samlestokk plassert i kjeller.

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

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 1998 på kjøkken og fra 1990-tallet på bad 2. etg. Stakeluke plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør - 2

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast fra bad i 1. etg. fra 2005 og på vaskerom fra 2000.

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

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu i soverom med balkong i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er tynne murvegger og liten plass til vindu på soverom i 2. etg. anses løsningen med åpning av vindu som tilstrekkelig.

Ny eier får selv avgjøre om etablering av lufterventil i vegg er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1J Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2021.
Varmekabler i hall med av/på bryter i sikringskap.
Termostatstyrte varmekabler på bad og kjøkken.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 282 liter fra 2020, plassert i kjellergang.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rom, eller waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Puzer motor plassert i kjellerbod.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser, stiger til garasje og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
Rehabilitering av sikringskap i 2019.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2019: Foreligger samsvarserklæring på rehabilitering (ny innmat) av sikringskap, ny kurs og opplegg til elbil på garasje. Flytting av 3fas stikk på limtretrager i garasje. 2021: Foreligger samsvarserklæring på feilsøke kurs for elbil.

Ifølge eier er alt av elektrisk anlegg i boligen oppgradert etter år 2000, men det foreligger ingen samsvarserklæring for arbeider før 2019.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. 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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert. Samtlige arbeider er utført av elektrikere. Eier har kvitteringer på arbeider, men det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider før 2019. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering på 2 kortvegger mot nord og øst ved inngangsparti i 2010. Ifølge eier er det lagt vorteplast helt ned til bunn av grunnmur, og lagt fleksible drensrør av plast, ikke montert klemlist i topp. Taknedløp på denne siden er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt resten boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmur på de fleste vegger.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

For å lukke avvik må fuktsikring av hele grunnmuren rundt boligen etableres, inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av gråsteinsmur og betong. Støttevegger av teglstein og lecablokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, ingen fuktsikring mot grunn. Grunnmur virker solid og det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenforhold

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.
Takkvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 1992, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er utvendig nedgravd oljetank i stål.
Tanken er tømt og ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk rengjøres og fylles med sand, grus og lignende, eventuelt med annet anerkjent materiale, i stedet for oppgraving. I slike tilfeller skal fylle- og luftledninger fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lagring.

Byggeår

1980

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Årstall på vinduer.

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje på 45 m² (5,84 x 7,74) med uinredet gulvet loft.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av lecablokker. Utvendig kledd med stående bordkledning. Vegg mot øst og nord kledd i ca. 2022 ifølge eier.

Innvendig bratt trapp til loft uten rekkverk.

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, undertak av rupanel, utvendig teknet med dobbelkrummet takstein fra 2000.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980.

Malt sidedør av tre med glassfelt.

2 malte leddporter av finer med elektriske portåpner.

Innlagt strøm og sikringsskap med automatsikringer. Lys og kontaktpunkter. 10A utestikk godkjent for elbil lading.

Platting på ca. 30 m² mellom garasje og redskapsbod.

Impregnerte terrassebord og noe betong. Pergola i impregnerte materialer.

Plassbygd utepeis og malt levegg mot nabotomt.

Det er råte i vinduer mot nord og øst. Punkterte glass på loft.

Noe overmalt råte i bunn av enkelte kledningsbord.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

Generelt inntrykk TG:2

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod på 14 m².

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av lecablokker. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Innvendig kledd med trepanel i tak og vegger. Laminat på gulv.

Pultakonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, utvendig teknet med dobbelkrummet takstein.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Isolert ytterdør.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Ytterdør har fuktsveller i bunn.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

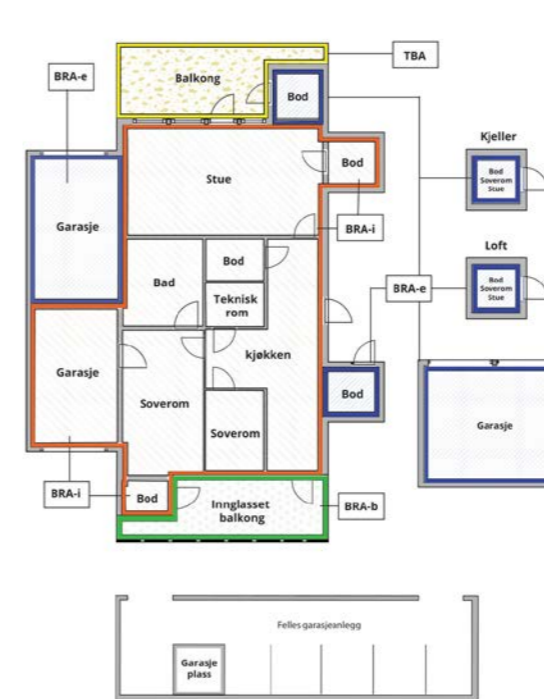
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	122			122	2
2. etasje	67			67	7
Kjeller	103			103	
SUM	292				9
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Gang , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Vindfang , Kontor , Bad , Soverom		
2. etasje	Gang , Soverom 1, Bad , Loftstue , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Bod 1, Bod 2, Vedbod , Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 6 m²
Gang: 10 m²
Stue: 52,9 m²
Kjøkken: 13,6 m²
Vaskerom: 5,4 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Vindfang: 2,8 m²
Kontor: 6,6 m²
Bad: 8,3 m²
Soverom: 8,8 m²

Areal 2.etg.
Gang: 11,3 m²
Soverom 1: 9,5 m²
Bad: 1,9 m²
Loftstue: 29,5 m²
Soverom 2: 12,6 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,32 m - 2,38 m
Takhøyde kjeller: 1,93 m - 2,04 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1998 i forbindelse med utvidelse av stue og loftstue. Tegninger stemmer, men det er ikke tegnet inn fullstendig planløsning, med vegger og rominndeling.
I 1. etg. er kun kjøkken og stue plassert, og i 2. etg. er kun bad plassert.
Det er ingen tegninger for kjelleretasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fastkoblet varmtvannsbereder i August 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		45		45	30		45
Loft						38	38
SUM		45			30	38	83
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Kommentar

Vanskelig å måle gulvareal på loft nøyaktig da det var lagret mye på gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger fra 1980 er det 3 vinduer på fasade mot øst. I dag er det kun 1 vindu mot øst.
Garasje er utvidet noe i nyere tid som ikke er tegnet inn i godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	103
Garasje	0	45
Redskapsbod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Eligiusz Berdychowski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	786		0	643.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glassverksgata 22

Hjemmelshaver

Berdychowski Eligiusz

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
540 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.08.2024	Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	14.08.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2024		Gjennomgått		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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige areal.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TI2028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240043	
Selger 1 navn	
Eligiusz Berdychowski	
Gateadresse	
Glassverksgata 22	
Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3150
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1986	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
38	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalensnr.	
84879476	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: O.S.AS rør arbeid og montering baderomsmøbler Alfa : membran og flislegging og innmuring av badekar
Arbeid utført av: Odd Segerstrøm AS og Alfa Mur & Flis AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Baderom bygget nytt i 2006 inkludert alle rør og avløp
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Etter delvis drenering av huset utført i 2010 + fast montert avfukter i kjeller ingen tegn til fukt
- 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
Beskrivelse: Stålpipen er montert i forbindelse med montering av ny peis i stua i 2009
- 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: Mus av og til i kjeller på vinterstid.
- 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: Vestfold elektro utførte jobben i forbindelse med ny bad/kontor/gang/kjeller i 2006. Borgeskogen - anleggskontroll i 2011, PEC El. - se boligmappe(ny el.skap+ ny strømmåler)
Arbeid utført av: Vestfold elektro / Borgeskogen ElektroAS /PEC Elektriker' n AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: el-anlegg
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse: 10A stikkontakt godkjent for elbillading

Initialer selger: EB

2

Document reference: 1312240043

Document reference: 1312240043

- 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
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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
 Beskrivelse
- 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 tillatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1312240043

Tilleggs kommentar

Alt bolig dokumentasjon i papirform blir tilgjengelig for taksmann under befaringen den 14 august.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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).

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

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

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

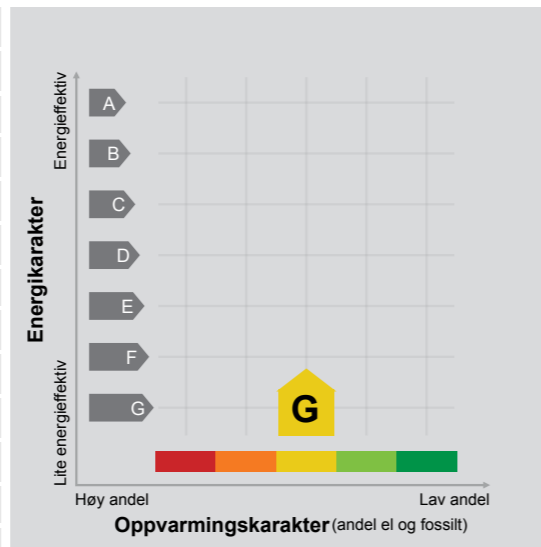
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1312240043

Adresse	Glassverksgata 22
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	786
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162092626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4c4631ac-04f8-4d89-a4b7-6daabec724f4
Dato	05.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner

- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1856
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Glassverksgata 22
Postnummer: 3150
Sted: TOLVSRØD
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 05.07.2024 13:31:08
Energimerkenummer: 4c4631ac-04f8-4d89-a4b7-6daabec724f4

Kommunennummer: 3905
Gårdsnummer: 140
Bruksnummer: 786
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 162092626

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innvegg mot uoppvarmet rom

Innvegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

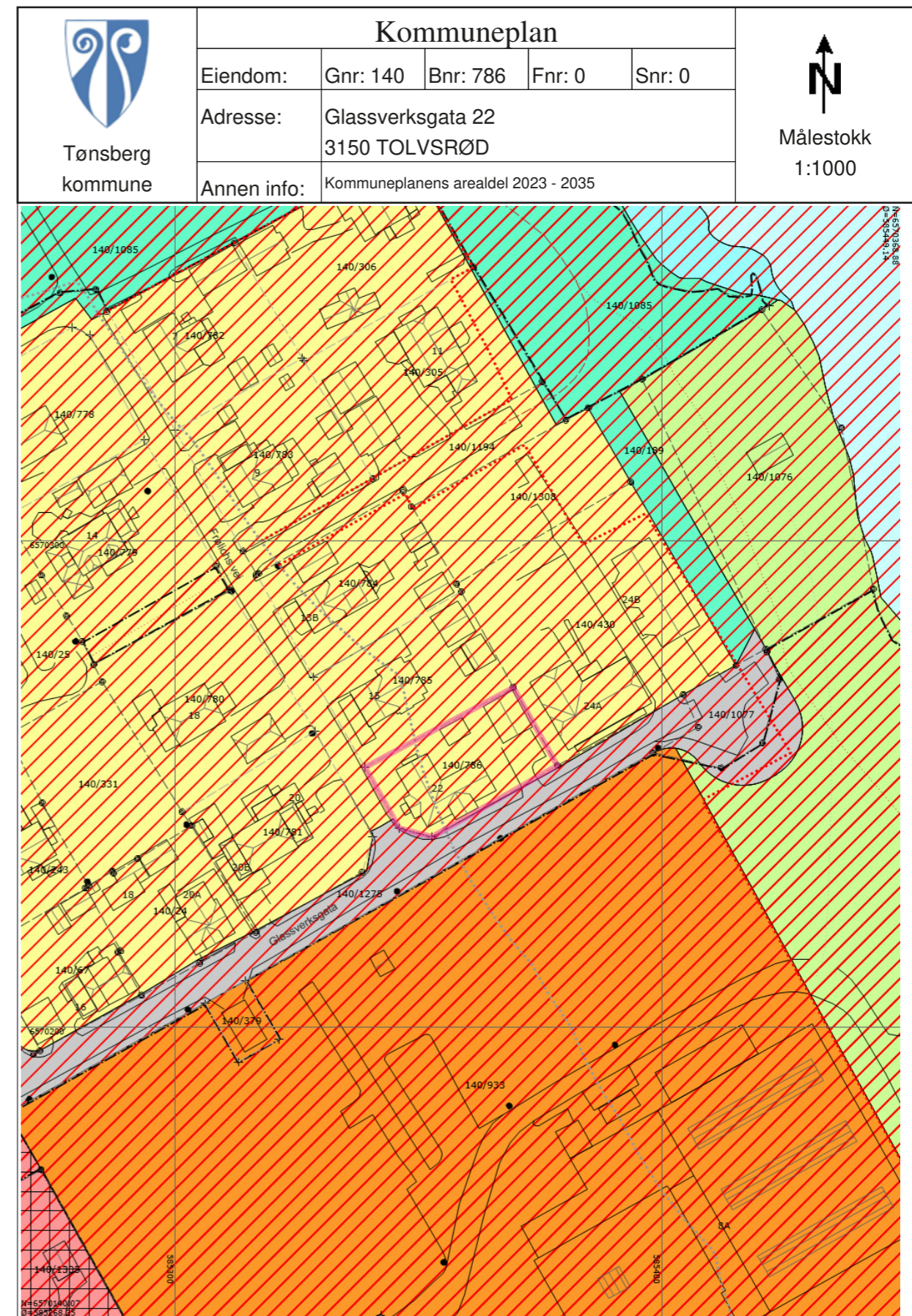
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

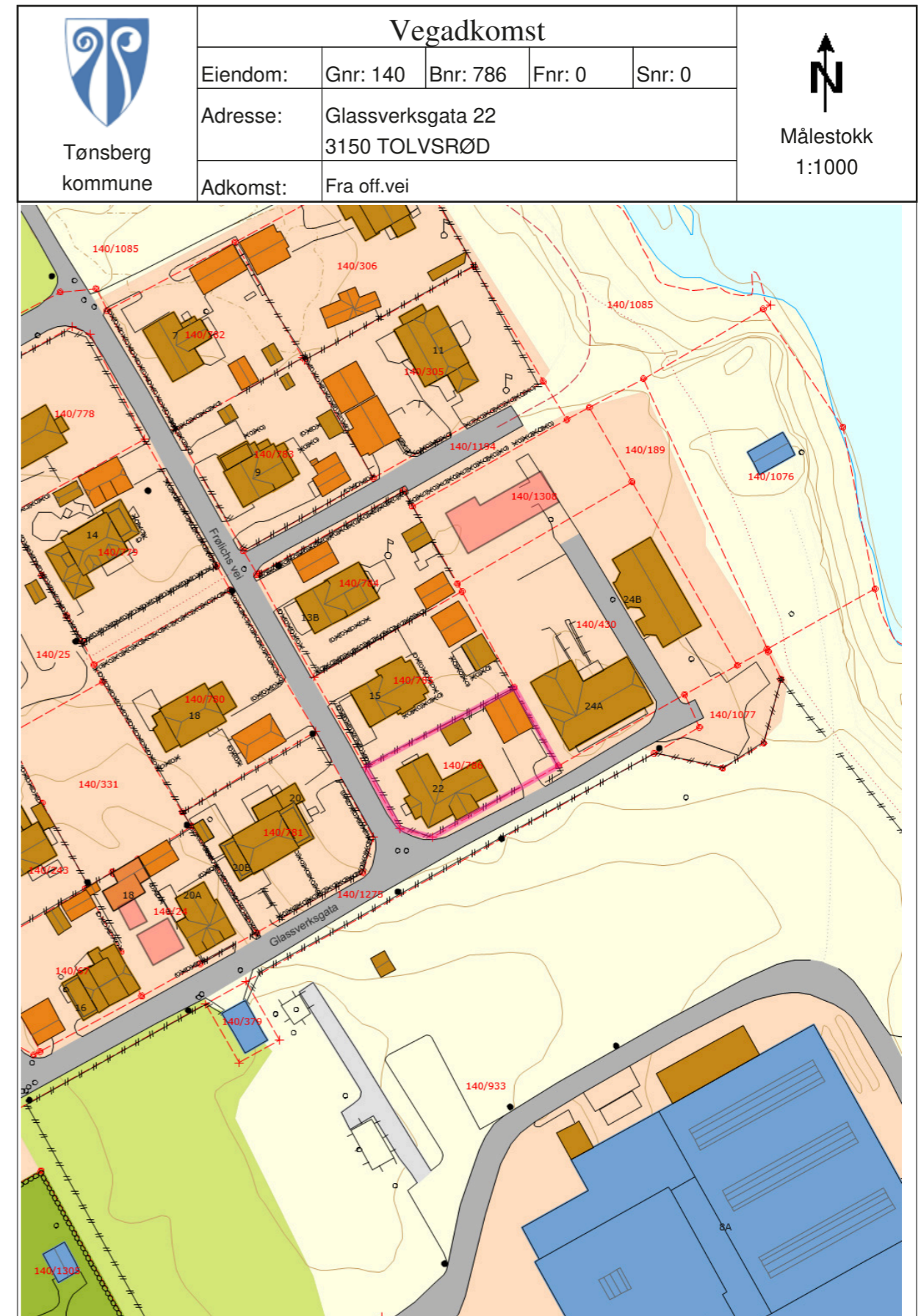
Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



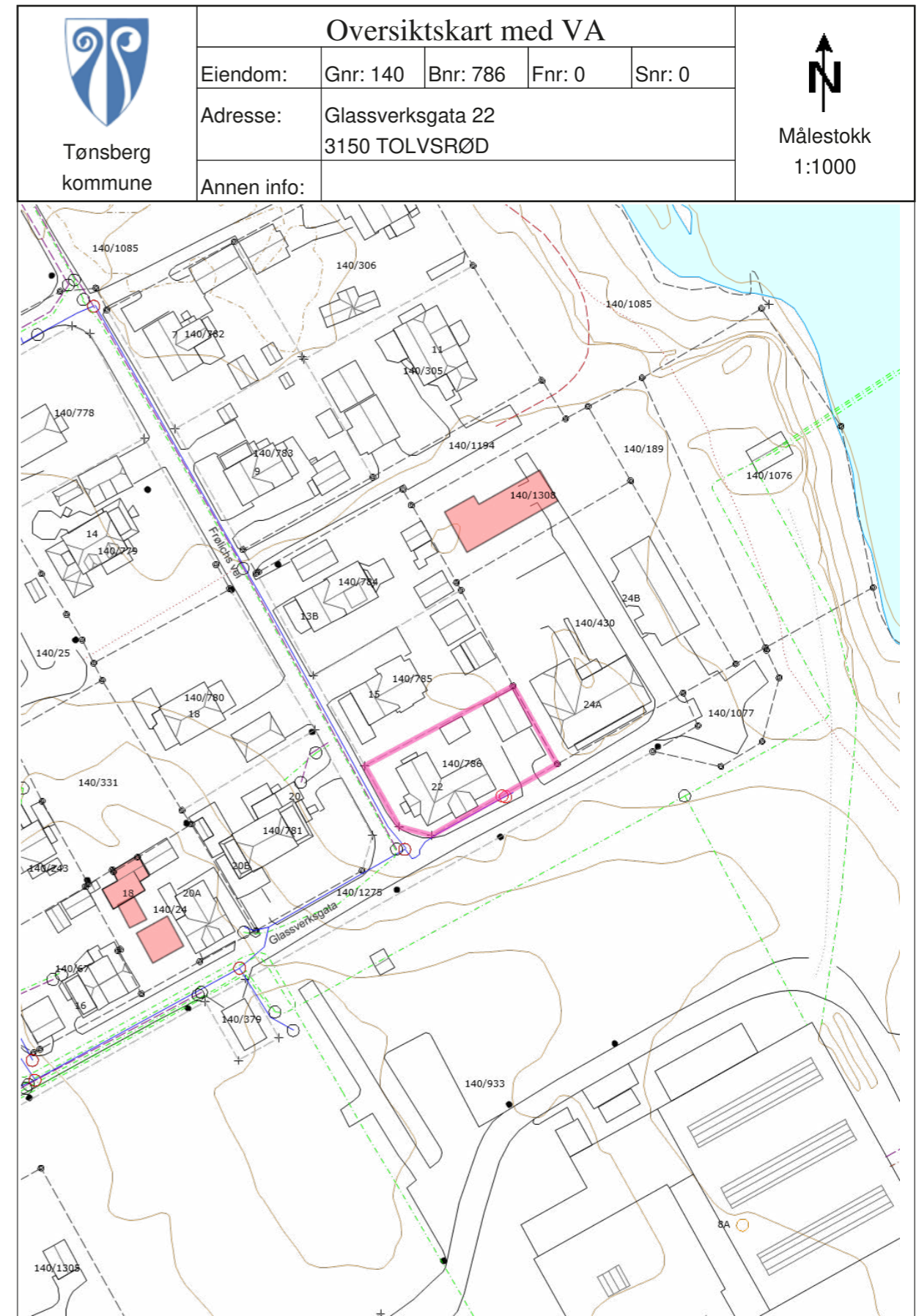
Tegnforklaring

 Strandlinje sjø	 Byggegrense	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	 Merket sti
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Grense for arealformål
 Grense for båndleggingsoner	 Grense for faresoner	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Ras- og skredfare	 Annen fare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Veg - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 Naturområde - Nåværende	 KpOmråde gjeldende	 Kystkontur
 Forskningskurve	 Høydekurve	



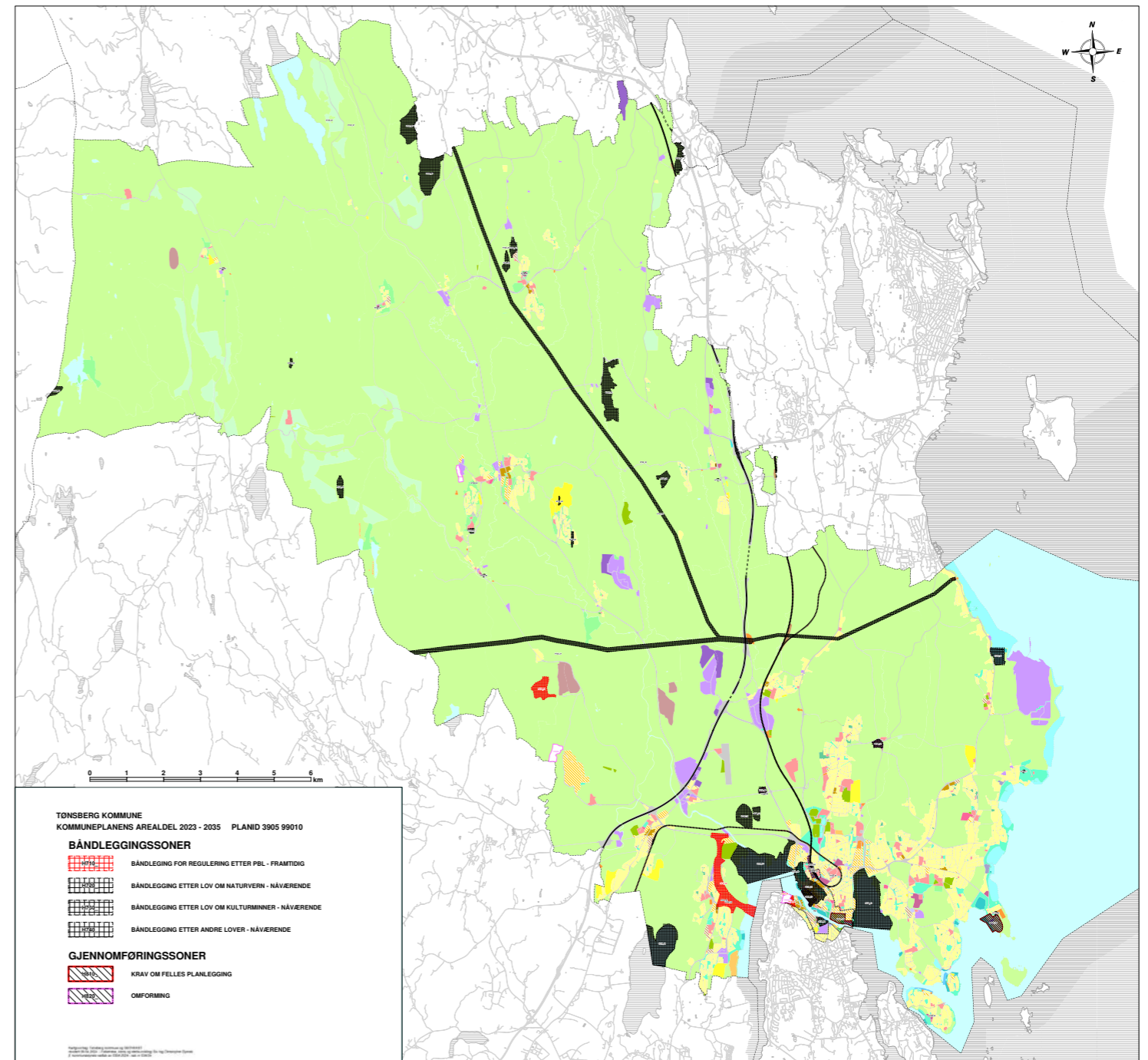
Tegnforklaring

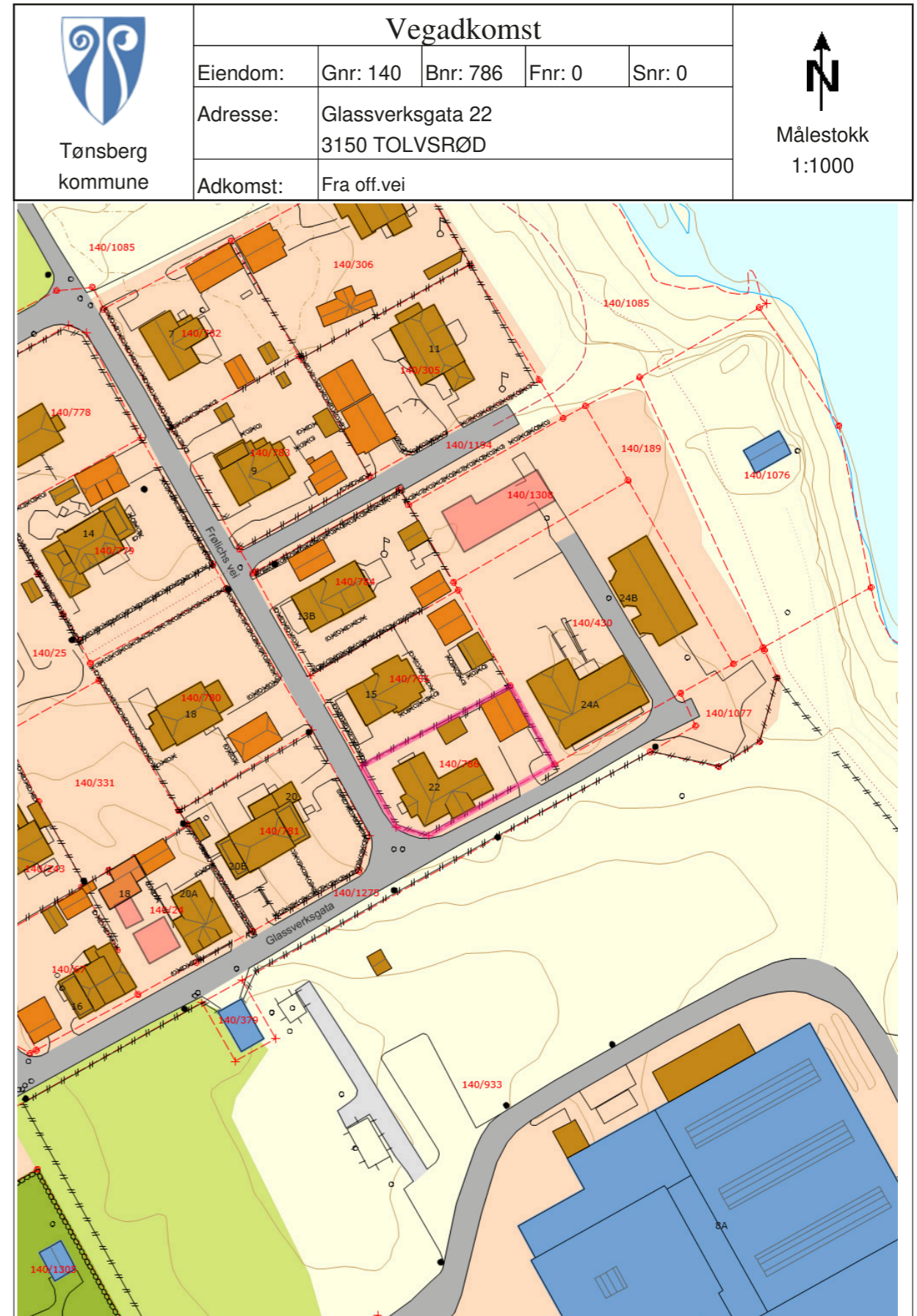
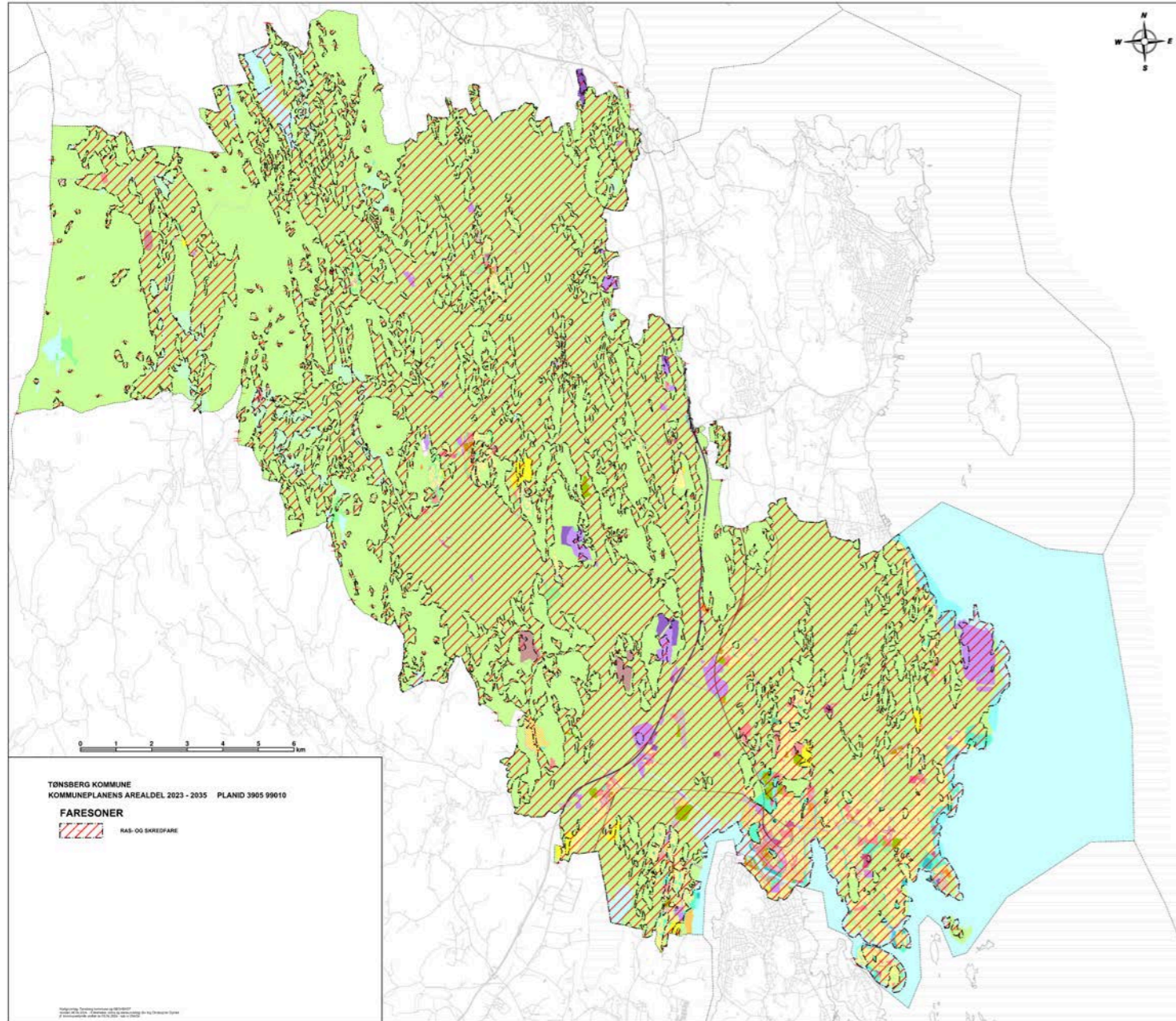
○ Kumlokk	Matrikelnummer	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	Flaggstang	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Annen næring	Steingjerde
Annet gjerde	MurFrittstående	Loddrett mur
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Merket sti	Sti
⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Kystkontur	Forsenkingskurve	Høydekurve
Gravplass	Havflate	Bebygd område
Skog	Annet	



Tegnforklaring

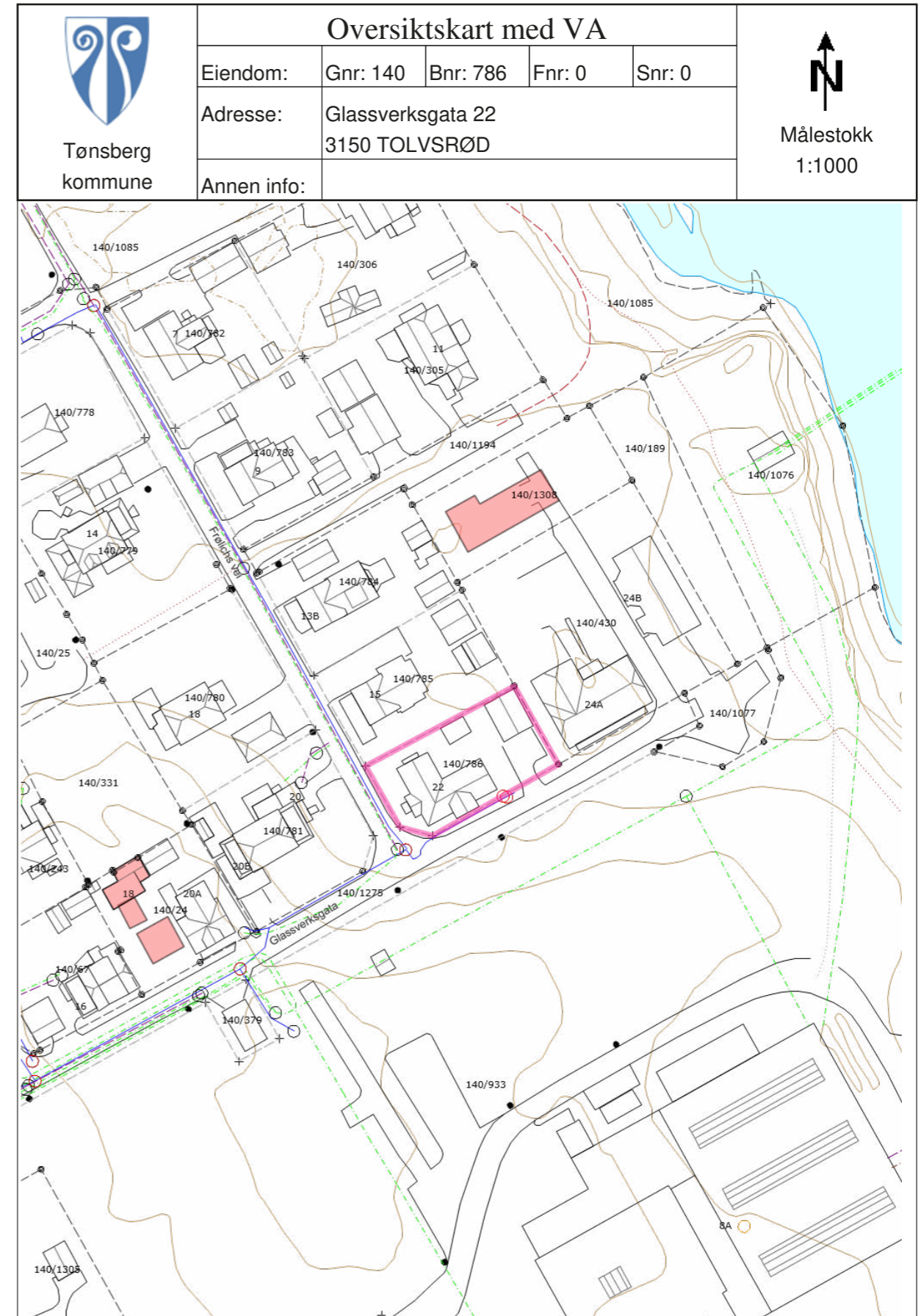
	Brannventil		Kran		Renseanlegg
	Kum - annen eier		Drensledning		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Merket sti		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kystkontur		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Havflate				






































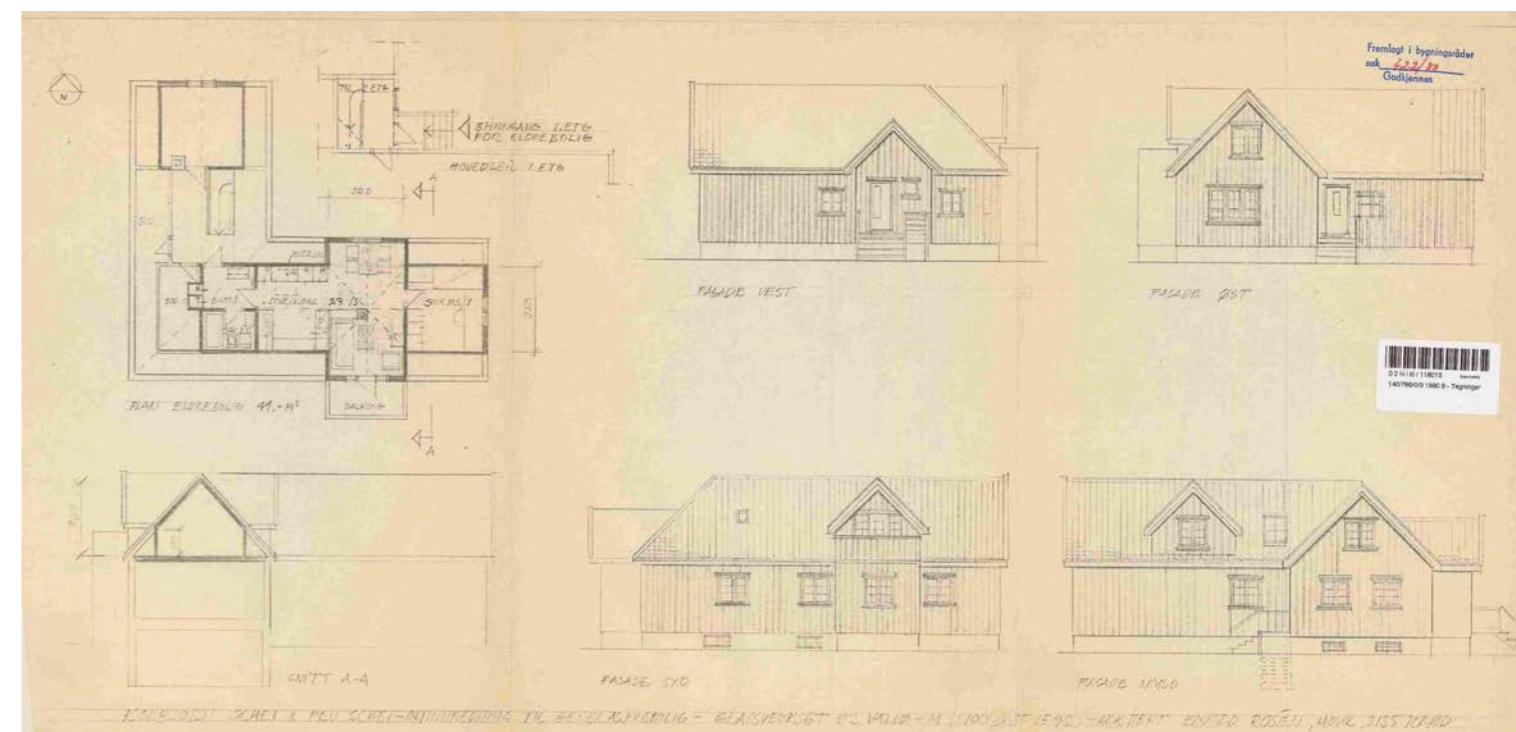
Tegnforklaring

○ Kumlokk	Matrikelnummer	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	Flaggstang	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Takprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Annen næring	Steingjerde
Annet gjerde	MurFrittstående	Loddrett mur
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Merket sti	Sti
⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Kystkontur	Forsenkingskurve	Høydekurve
Gravplass	Havflate	Bebygd område
Skog	Annet	



Tegnforklaring

 Brannventil	 Kran	 Renseanlegg
 Kum - annen eier	 Drensledning	 Overvannsledning
 Spillvannsledning	 Vannledning - annen eier	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Merket sti	 Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Kystkontur	 Forsenkingskurve	 Høydekurve
 Havflate		





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
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.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Glassverksgata 22
3150 TOLVSRØD

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

Oppdragsnummer: 1312240043

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: 22.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon