BAKKE SØRVIK
PARTNERS

ANDERS LARSENS GATE 12

INNHOLD

04
Nøkkelinformasjon/Megler

28
Beliggenhet

35
Eiendommen

46
Tekniske dokumenter

ANDERS LARSENS GATE 12

Prisantydning	**7 390 000**
Omkostninger	**203 540**
Totalpris	**7 593 540**
P-rom	**198 m2**
Bruksareal	**242 m2**
Soverom	**5**
Bad	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1922**
Eiet tomt	**455 m2**

Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler MNEF

90 23 95 40 / jeanette@bs-partners.no

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Storgaten 47 3126 Tønsberg

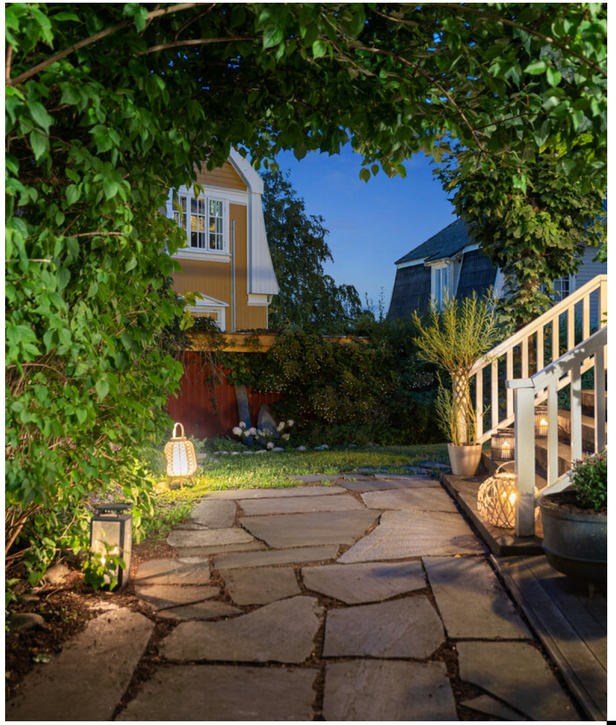
STANDARD

En sjelden perle i sentrum!
Boligen og dens fasade gir en skikkelig Vinderen/Oslo-følelse!

Boligen er vesentlig påkostet og oppgradert de siste årene og helt frem til i år. Kjøkkeninnredningen er modernisert med nye fronter i slett utførelse. Praktisk arbeidsbenk, virkelig en hyggelig plass som er ideell for baking og kokkelering. Kjøkkenet med peisovn fungerer som allrom - selve hjertet i huset. Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig glassveranda - en hyggelig og yndet plass for store og små. Badet i 2. etasje er påkostet og modernisert med delikate fliser på gulv og vegger. Badet har dusj, badekar og smakfull baderomsinnredning. På badet i 1. etasje er det satt inn nytt dusjkabinett i 2024. El-anlegget er påkostet og modernisert med automatsikringer. Anlegget ble kontrollert og godkjent i 2024. Nytt gulv i begge stuer, mellomgang, kjøkken, trappen opp og gangen i 2. etasje. Kjelleretasjen er i dette tilfelle en strålende etasje som er påkostet og modernisert. Kjelleren har ny egen inngang, er flislagt og det er lagt varmekabler - en perfekt etasje for ungdommen. Det er satt inn nytt stålrør i pipa. Østveggen er kledd om og etterisolert. Huset ble malt utvendig for ca. 5 år siden. Nytt gulv i stuen og entréen. De aller fleste flater er malt om. Interiørmessig virkelig smakfullt og delikat. Selger har vært flink til å bevare eiendommens sjarmerende detaljer, vi må nevne de originale innerdørene og den originale trappen mellom etasjene. Hele veien lyst og delikat. En perfekt kombinasjon av det originale og sjarmerende mot det stilrene og moderne!

Man merker med en gang den herlige og gode atmosfæren som huset har - gled deg til en spennende og hyggelig visning!

Velkommen!

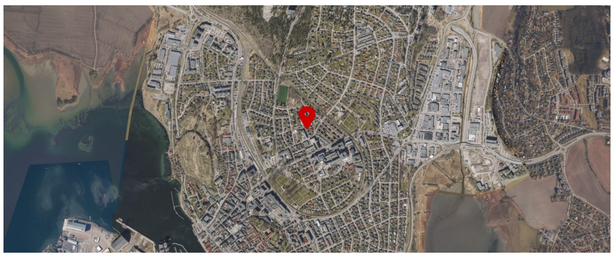


JULBISTEN
JULBISTEN
JULBISTEN
JULBISTEN

BELIGGENHET

Boligen ligger i Tønsberg sentrum i en smal og idyllisk gate med sjarmerende og eldre bebyggelse i omkringliggende omgivelser - området består i stor grad av mye av byens eldste og mest ærverdige trehusbebyggelse, og særlig mer sentralt kan du knapt bo. Attraktivt bomiljø tilknyttet Tønsberg sentrum med både sykehuset og togstasjon i nærheten. Her har du alt byen har å by på av servicetilbud og shoppingmuligheter kun en kort spasertur unna. Kaféer og spisesteder ligger på rekke og rad og det tar kun 7-8 minutt å spasere til "Brygga" med restauranter, serveringssteder, kino og båthavn. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Kilen Handelspark like i nærheten. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet som Slottsfjellet og Frodeåsen.

Her bor du meget fordelaktig til, nær Tønsberg sentrum og med gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg og dagligvare. Eiendommen er beliggende i et stille og rolig boligområde i Tønsberg. Fra eiendommen er det utsikt til omkringliggende bebyggelse og gode solforhold. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Her kan man gå til Tønsberg togstasjon for videre kommunikasjon. Det er også kort vei til E18 dersom man kjører bil.



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

INNHOLD

Frittliggende enebolig som inneholder følgende:
1. etasje: Entré/gang med garderobeløsning og med trapp opp til 2. etasje, kjøkken med peisovn og kjøkkenøy og praktisk arbeidsbenk samt utgang fra kjøkkenet til glassveranda, spisestue, stue med utgang til terrasse/hagen, mellomgang og dusjbad/wc med dobbel servant i innredning.
2. etasje: Oppgang, 3 soverom hvorav to av soverommene har walk-in closet og et annet soverom har utgang til balkong via doble dører, dusjbad og separat toalett.
Kjeller: Trapperom/gang, toalettrom, vaskerom, soverom/kjellerstue, soverom, omkledningsrom, stor og praktisk sportsbod, kott
Loft: Stort gulvet loft med god takhøyde.

Garasje/parkering - plass til to biler i innkjørselen.

P-ROM	**198 M²**
BRA	**242 M²**

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
7 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
184 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 7 390 000,-))
17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))
---
203 540,- (Omkostninger totalt)
---
7 593 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/internettilknytning ved Altibox/Viken fiber og kostnad utgjør kr. 1 186,- pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
Man må kunne påregne kostnader tilknyttet vedlikehold og bygnings-/innboforsikring på egen halvpart av dobbel garasje.
Alarm og evt. bygning-/innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring
Tryg
Polisenummer: 7878469

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra spisestue til sørøst vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 26 m². Utgang fra loftstue til sørvest vendt balkong over glassveranda tekket med PVC folie, rekkverk av tre. Areal av balkong er 14 m². Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på balkong er for lavt i henhold til gjelden forskrift. Litt slitt kledning på rekkverka balkong samt litt balkongdekke.
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 15 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm. i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca. 15 mm. gjennom hele rommet i kjøkken/stue og ca. 20 mm. høydeforskjell i gang og soverom 2. etasje.
- Innvendig pipe og ildsted: Mursteinspipe med ett røykløp og ett luftløp, to vedovner tilkoblet pipe. Pipe foret med nytt stålrør i 2017. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2022 uten anmerkninger ifølge fremlagte dokumenter. Generell aldersslitasje på pipestokk.
- Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Våtrom bad 1. etasje overflater gulv: Våtromsbelegg på gulv og elektriske varmekabler, gulv tilnærmet uten fall til sluk som er plassert under kabinett. Oppkant belegg på ca. 15 mm. ved dør. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Tekniske installasjoner avløpsrør støpejern: Det er avløpsrør av støpejern i kjeller. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold drenering: Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport i vegger.
- Tomteforhold utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsrør av støpejern, vannledning av galvaniserte jernrør. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett av eldre dato. Beskrivelse er basert på hva som er synlig i kjeller. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tomteforhold septiktank: Det er antageligvis septiktank tilknyttet boligen, den er av ukjent type og usikkert om den er i bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det bør undersøkes om septiktank er i bruk eller frakoblet. Hvis den fremdeles er i bruk kan det ikke utelukkes tiltak på grunn av oppbrukt brukstid.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig taktekking: Saltak med teglstein og undertak av rupanel. Ifølge tidligere rapport er papp, slisser og lekter under takstein antatt fra 1970 tallet, usikkert med alder på takstein. Taktekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå og balkong. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking ligger litt ujevnt det mangler enkelte stein.
Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Utvendig nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig veggkonstruksjon: Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov samt på sydvegg der ble kledning byttet i 2018. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder, mest i glassveranda. Nå kledning på sydvegg ble montert i 2018 ble boligen samtidig foret ut og etterisolert på den veggen. Det er mangler lekte nederst i utforet område som gjør at det er åpent opp i isolasjon, dette gjøre konstruksjon åpen for eventuelle skadedyr. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Utvendig vinduer kjeller og loft: Malte kjellervinduer med 1-lags glass, takvinduer i stål utførelse. Vinduer fra byggeår. Kjellervinduer fra byggeår er generelt slitte.
- Utvendig dører: Ytterdør i malt utførelse, dobbeltfløyet terrassedør fra loftstue til balkong og enkel terrassedør fra vinterhage til hage. Enkel kjellerdør fra kjeller til hage. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Treg terrassedør i 2. etasje samt generell alders slitasje på dører. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Innvendige dører: Boligen har formpressede fyllingsdører i malt utførelse innvendig, noen eldre fra byggeår og noen av nyere dato. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Våtrom vaskerom sluk, membran og tettesjikt: Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse, ikke membran opp på vegger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluket i gulvet er fra byggeår. Når vaskerommet ble pusset opp i 2018 ble det ikke skiftet sluk. Overgangen gulv - sluk kan derfor ikke regnes som vanntett, videre er det ikke smøremembran opp på vegg slik det skal i våtrom (minst 5 cm.) og overgang gulv/vegg er derfor ikke vanntett.
- Spesialrom toalettrom kjeller overflater og konstruksjon: Toalettrom i kjeller med fliser på gulv. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0/1.
Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Spesialrom toalettrom 2. etasje overflater og konstruksjon: Toalettrom 2. etasje med vinylbelegg på gulv. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0/1. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Tekniske installasjoner vannledninger gulv/kobber: Vannledninger fra hovedstoppekran til fordeler er av jern og kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at galvaniserte rør har den ulempen at de "gror igjen" som kan lede til uventet endringer i vanntrykk. Den forventede brukstid for galvaniserte rør er å anse som oppbrukt og utskifting må påregnes på kort sikt.
- Tekniske installasjoner ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Tekniske installasjoner varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Tekniske installasjoner elektrisk anlegg: Sikringsskap ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Tomteforhold grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Diverse riss og småsprekker i grunnmur. Sprekkdannelsene bør sees på i sammenheng med alderen på huset.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3, store eller alvorlige avvik:
- Utvendig takkonstruksjon/loft: Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registret fukt og mindre råteskader i takkonstruksjon enkelte steder som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting, det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området på befaringsdagen.
- Innvendig rom under terreng: Omkledningsrom har laminat på gulv og veggene utforet og kledd med plater. Hulltaking er foretatt i omkledningsrom mot nordvest og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Fuktverdier i utforet vegg er så høye at råteskader i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes. Det er i tillegg brukt plast/fuktsperre bak plater under bakkenivå som var vanlig praksis på 70/80 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse i henhold til dagens byggemetode. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Våtrom vaskerom ventilasjon: Det er ingen ventilering fra vaskerom utover lufting til nærmeste rom. Rommet har ingen ventilasjon. Kostnadsestimat: Under 10 000.

I tilstandsrapport er følgende konstruksjoner ikke undersøkt (TG IU):
- Våtrom vaskerom tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da rommet har utenpåliggende røropplegg og betongvegger bak vaskemaskin/våtsone.

Boligens areal
Primærrom: 198 kvm
Bruksareal: 242 kvm

Kjeller:
Bruksareal: 64 m².
Primærrom: 56 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue/soverom, soverom og omkledningsrom.
Sekundærrom: 8 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Kott og bod.

1. etasje:
Bruksareal: 90 m².
Primærrom: 77 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang med trapp, gang, bad, spisestue, kjøkken og stue.
Sekundærrom: 13 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Glassveranda.

2. etasje:
Bruksareal: 70 m².
Primærrom: 65 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trappegang, 2 soverom, bad, toalettrom og loftstue.
Sekundærrom: 5 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Loftstrapp og to boder.

Loft:
Bruksareal: 18 m².
Primærrom: 0 m².
Sekundærrom: 18 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Råloft.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:
Takhøyde i kjeller er +/- 215 cm.

Takstmannens kommentar til lovlighet i henhold til tilstandsrapporten:
- Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boder i kjeller etasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Endringer av romfordeling kjeller etasje har ikke noe innvirkning på rømningsveier da det er satt inn større rømnings vinduer.
- Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Innredet kjeller og bygget nytt baderom i 2. etasje.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.
Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Gunnar Sverrisson utført 30.04.2023 datert 16.05.2023. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 455 kvm, Eierform: Eiet tomt

Hyggelig selveiertomt og nydelig hage som er pent opparbeidet med gressplen og er stort sett inngjerdet med hekk. Imøtekommende inngangsparti som er overbygget og gangstien inn er belagt med vakre skiferheller. Flere, fine uteplasser og soner. Glassverandaen må fremheves - et herlig rom hvor det strømmer inn mye dagslys. Stor uteplass mot syd med utgang fra stuen. Her kan man nyte lange og herlige sommerdager i usjenerte omgivelser. Solfylt platting nede i hagen. En flott hage med flere gode bruksmuligheter. Velkommen!

Garasje / parkering
Halvpart av dobbel garasje. Forøvrig parkering på egen tomt og etter områdets bestemmelser.

Byggemåte
Enebolig i 1 og ½ etasje + kjeller og loft oppført i 1922. Boligen er betydelig påkostet i senere tid med innredning av kjeller i 2018 og nytt baderom i 2. etasje i 2020 samt generell oppussing av innvendige overflater i selgers eiertid (ca. 5 år).

Fra tidligere er baderom i 1. etasje oppusset i 2010 samt byttet kjøkkeninnredning samtidig. I tillegg er det meste av vinduer byttet i senere tid. Taktekking er av eldre dato og må påregnes byttet på sikt. Som det fremgår av tilstandsrapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.
Det tilhører boligen 1/2 part av dobbeltgarasje på 36 m² (18 m²). Garasjen er ikke vurdert.

Utvendig
Saltak med teglstein og undertak av rupanel. Ifølge tidligere rapport er papp, slisser og lekter under takstein antatt fra 1970 tallet, usikkert med alder på takstein. Taktekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå og balkong. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov samt på sydvegg der ble kledning byttet i 2018. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer byttet i perioden fra 2007 til 2018, bytte enkelte ruter i glassveranda i inneværende år. Ytterdør i malt utførelse, dobbeltfløyet terrassedør fra loftstue til balkong og enkel terrassedør fra vinterhage til hage. Enkel kjellerdør fra kjeller til hage. Utgang fra spisestue til sørøst vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 26 m².

Utgang fra loftstue til sørvest vendt balkong over glassveranda tekket med PVC folie, rekkverk av tre. Areal av balkong er 14 m².

Innvendig
Hovedsakelig parkett på gulv i 1. etasje og deler av 2. etasje. Laminat og flis i kjeller. Tapet og trepanel på vegger. Panel og himlingsplater i himling. De det meste av innvendige overflate er oppusset i perioden fra 2018 til d.d. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med ett røykløp og ett luftetløp, to vedovner tilkoblet pipe. Pipe foret med nytt stålrør i 2017. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2022 uten anmerkninger ifølge. fremlagte dokumenter. Omkledningsrom har laminat på gulv og veggene utforet og kledd med plater. Hulltaking er foretatt i omkledningsrom mot nordvest og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Boligen har malt tretrapp, formpressede fyllingsdører i malt utførelse innvendig, noen eldre fra byggeår og noen av nyere dato.

Våtrom
Vaskerom i kjeller er fra 2018, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv, vegger med malte panelplater og mur. Vaskerom inneholder servant
og opplegg for vaskemaskin.
Baderom fra 2020, dokumentasjon med faktura.

Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, badekar og servant i innredning.
Baderom 1. etasje er fra 2010 og teknisk forskrift fra 1997-2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Våtromsbelegg på gulv og malte strie på vegger, baderom inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant i innredning.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2010 og 2017 med fronter i malt utførelse (malte fronter i 2018). Laminerte benkeplater med rustfri kum. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøl/frys, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Litt ujevne dører og skuffer som trenger justering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom i kjeller med fliser på gulv.
Toalettrom 2. etasje med vinylbelegg på gulv.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeler i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2017 med luft til luft i vindfang. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom kjeller. Sikringsskap ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Tomteforhold
Det er antatt byggegrunn av leirholdige masser. Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen. Grunnmur av spare steinsbetong, vegger slammet innvendig
Avløpsrør av støpejern, vannledning av galvaniserte jernrør. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett av eldre dato. Beskrivelse er basert på hva som er synlig i kjeller. Det er antageligvis septiktank tilknyttet boligen, den er av ukjent type og usikkert om den er i bruk.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
- Faglært Rørlegger Olaf B Terjesen, faglært Tønsberg elektriske og faglært Vida Bygg Service har utført arbeid på bad/våtrom:
Bad i 2. etasje: Rørlegger Terjesen som byttet rør i gulv og foresto alt rørleggerarbeid samt monterte baderomsinnredning. Vida Bygg foresto membran/flislegging med mer. Tønsberg elektriske foresto arbeid med det elektriske.
Vaskerom kjeller: Betong og nye fliser utført av Vida Bygg. Varmekabler utført av Tønsberg elektriske.
Fliser WC kjeller: Utført av Vida Bygg.
- Tettesjikt, membran på bad 2. etasje er utført av faglært ved Vida Bygg Service.
- Delvis nytt rørupplegg i forbindelse med nytt bad i 2. etasje er utført av faglært ved Rørlegger Terjesen.
- Noe fukt i mur i kjellervegg. Aldri vært vanninnsig.
- Er et gammelt hus, generelle skjevheter foreligger.
- Fasade mot sør (mot nr. 14) ble isolert og lagt ny kledning ved faglært Vestfold Bygg AS.
- Større oppgradering i kjeller i 2018 og bad i 2020 på el-anlegget er utført av faglært ved Tønsberg elektriske.
- El-anlegg ble kontrollert og godkjent i 2024.
- Kjeller er innredet. Vilkår for godkjennelse oppfylt ved utferdigelse av branndokumentasjon, bekreftet fra Tønsberg kommune 2. april 2024.

Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- 2017: Ny ovn og rehabilitering med nytt stålrør.
- 2018: Byttet kledning og isolerte vegg mot øst, huset malt utvendig, nytt gulv 1. etasje og trapp, fliser på glassveranda. I kjeller er det lagt betong og varmekabler og i det vesentlige nytt elektrisk, gipstak i TV-stue, nytt oppgangsparti loft og fornyelse av kjøkken.
- 2020: Nytt bad 2. etasje.
- Overflater malt 2018-2023, noen vinduer glassveranda er skiftet i 2023.

Videre opplyser selger at termostat i kjøleskap er delvis defekt - fungerer, men ikke optimalt.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Gunnar Sverrisson utført 30.04.2023 datert 16.05.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.11.1922. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Ferdigattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtak vedr. bruksendring fra tomannsbolig til enebolig, etablering av boligrom i kjeller, etterhånds godkjenning av utførte tiltak og godkjenning av nye tiltak er godkjent av kommunen. Nåværende eier har sendt søknad om ferdigattest på vedtaket.

Barnehage / skole i området
Området eiendommen ligger i sogner til Byskogen skole. For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Tønsberg kommune på tlf. 33 40 60 00.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe, gulvvarme og eller elektrisk oppvarming. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F.
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk
Ca. 25 000 kWh. pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 16 389,25,- pr. år.
Kommunale avgifter betales kvartalsvis.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 1 284 982,-
pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 625 936,-
pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er avsatt til boligbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 12.12.1922, dagboknr. 901099.
- Forkjøpsrett, tinglyst 29.12.1988, dagboknr. 19834. Gjelder ved salg av ubebygde tomter. Plikt til å avstå grunn til veiutvidelse, fellesareal mv.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 29.12.1988, dagboknr. 19834. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Nevnte servitutter/heftelser er rekvirert og foreligger hos megler. Be om kopi ved henvendelse til meglers kontor.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Det er antageligvis septiktank tilknyttet boligen, den er av ukjent type og usikkert om den er i bruk. Kjøper oppfordres undersøke om septiktank er i bruk eller frakoblet. Hvis den fremdeles er i bruk kan det ikke utelukkes tiltak på grunn av oppbrukt brukstid.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Dekoder, samt integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr (ovn og induksjonsplatetopp) og microbølgeovn.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 23 95 40. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen.

Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Anders Larsens gate 12, 3117, Tønsberg, Gnr. 1009 bnr. 233 i Tønsberg kommune

Eier
Mari Gjersøe

Oppdragsnummer
28-23-0056

Meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 0,8% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 4 900,-, tilrettelegging kr. 12 995,- og internettannonsering kr. 18 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Dato
26.04.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28230056
Adresse	Anders Larsens gate 12		
Postnr.	3117	Sted	Tønsberg
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 10 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Mari	Etternavn	Gjersøe

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Rørlegger Olaf B Terjesen, Tønsberg elektriske og Vida Bygg Service

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Bad i 2. etg: Rørlegger Terjesen byttet rør i gulv og foresto alt rørleggerarbeid samt monterte baderomsinnredning , Vida Bygg foresto membran/ flislegging mm, Tønsberg elektriske foresto arbeid med det elektriske
Vaskerom kjeller: Betong og nye fliser utført av Vida Bygg. Varmekabler utført av Tønsberg elektriske.
Fliser WC kjeller utført av Vida Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Vida Bygg Service

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tettesjikt, membran på bad 2. etg - Vida Bygg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Kun fakturaer

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Rørlegger Terjesen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Delvis nytt røropplegg i forbindelse med nytt bad i 2. etg

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2024

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe fuktutslag i mur i kjellervegg. Aldri vært vanninnsig.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Er et gammelt hus, generelle skjevheter foreligger

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Vestfold Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fasade mot sør (mot nr. 14) ble isolert og lagt ny kledning.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Tønsberg elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Større oppgradering i kjeller i 2018 og bad i 2020

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja kontroll av el-anlegg i 2024. Godkjent

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2024

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kjeller er innredet til beboelse

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vilkår for godkjennelse oppfylt ved utferdigelse av branndokumentasjon, bekreftet fra Tønsberg kommune 2. april 2024

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

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 23/04/2024 13:44:55 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og deta vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1009, bnr. 233

Areal (BRA): Enebolig 242 m²

Befaringsdato: 30.04.2023 **Rapportdato:** 16.05.2023 **Oppdragsnr.:** 15745-1475 **Referansenummer:** AK2000

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Gyldig rapport
16.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehavet av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999/2000 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg - og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.

Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utenders 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje + kjeller og loft oppført i 1922. Boligen er betydelig påkostet i senere tid med innredning av kjeller i 2018 og nytt baderom i 2. etasje i 2020 samt generell oppussing av innvendige overflater i selgers eiertid (ca 5 år). Fra tidligere er baderom i 1. etasje oppusset i 2010 samt byttet kjøkkeninnredning samtidig. I tillegg er det meste av vinduer byttet i senere tid. Taktekking er av eldre dato og må påregnes byttet på sikt. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Det tilhører boligen 1/2 part av dobbeltgarasje på 36 m2 (18 m2). Garasjer er ikke vurdert i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1922

Gå til side

UTVENDIG

Saltak med teglstein og undertak av rupanel. Ifl. tidligere rapport er papp, slisser og lekter under takstein antatt fra 1970 tallet, usikkert med alder på takstein. Taktekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå og balkong. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater.
Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov samt på sydvegg der ble kledning byttet i 2018.
Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer byttet i perioden fra 2007 til 2018, bytte enkelte ruter i glassveranda i inneværende år. Ytterdør i malt utførelse, dobbeltfløyet terrassedør fra loftstue til balkong og enkel terrassedør fra vinterhage til hage. Enkel kjellerdør fra kjeller til hage. Utgang fra spisestue til sørøst vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 26 m2. Utgang fra loftstue til sørvest vendt balkong over glassveranda tekket med PVC folie, rekkverk av tre. Areal av balkong er 14 m².

Gå til side

INNVENDIG

Hovedsaklig laminat og parkett på gulv. Tapet og trepanel på vegger. Panel og himlingsplater i himling. De det meste av innvendige overflate er oppusset i perioden fra 2018 til d.d. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp, to vedovner tilkoblet pipe. Pipe foret med nytt stålrør i 2017. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2022 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.
Omkledningsrom har laminat på gulv og veggene utforet og kledd med plater. Hulltaking er foretatt i omkledningsrom mot nordvest og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.
Boligen har malt tretrapp, formpressede fyllingsdører i malt utførelse innvendig, noeN dere fra byggeår og noen av nyere dato.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom i kjeller er fra 2018, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv, vegger med malte panelplater og mur. Vaskerom inneholder servant og opplegg for vaskemaskin.

Baderom fra 2020, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, badekar og servant i innredning.

Baderom 1. etasje er fra 2010 og teknisk forskrift fra 1997-2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Våtromsbelegg på gulv og malte strie på vegger, baderom inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant i innredning.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2010 og 2017 med fronter i malt utførelse (malte fronter i 2018). Laminerte benkeplater med rustfri kum. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøl/frys, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Litt ujevne dører og skuffer som trenger justering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller med fliser på gulv, Toalettrom 2. etasje med vinylbelegg på gulv.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeler i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2017 med luft til luft i vindfang. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i vaskerom kjeller. Sikringsskap ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er antatt byggegrunn av leirholdige masser. Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen. Grunnmur av spæresteinsbetong, vegger slammet innvendig
Avløpsrør av støpejern, vannledning av galvaniserte jernrør. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett av eldre dato. Beskrivelse er basert på hva som er synlig i kjeller. Det er antageligvis septiktank tilknyttet boligen, den er av ukjent type og usikkert om den er i bruk.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	64	56	8
1. Etasje	90	77	13
2. Etasje	70	65	5
Loft	18	0	18
Sum	**242**	**198**	**44**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

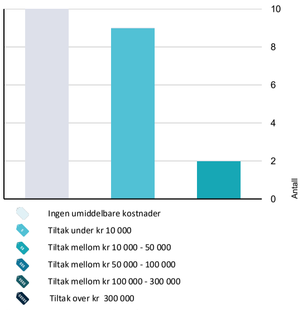
Boder i kjeller etasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Endringer av romfordeling kjeller etasje har ikke noe innvirkning på rømningsveier da det er satt inn større rømnings vinduer.

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

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registret fukt og mindre råteskader i takkonstruksjon enkelte steder som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting, det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området på befaringsdagen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Fuktverdier i utforet vegg er så høye at råteskader i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes. Det er i tillegg brukt plast/fuktsperre bak plater under bakkenivå som var vanlig praksis på 70/80 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse ihht. dagens byggemetode.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Taktekking ligger litt ujevnt det mangler enkelte stein.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder, mest i glassveranda. Nå kledning på sydvegg ble montert i 2018 ble boligen samtidig foret ut og etterisolert på den veggen. Det er mangler lekte nederst i utforet område som gjør at det er åpent opp i isolasjon, dette gjøre konstruksjon åpen for eventuelle skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer kjeler og loft Gå til side

Det er avvik:

Kjellervinduer fra byggeår er generelt slitte.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er avvik:

Treg terrassedør i 2. etasje samt generell alders slitasje på dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket i gulvet er fra byggeår. Når vaskerommet ble pusset opp i 2018 ble det ikke skiftet sluk. Overgangen gulv - sluk kan derfor ikke regnes som vanntett, videre er det ikke smøremembran opp på vegg slik det skal i våtrom (minst 5 cm) og overgang gulv/vegg er derfor ikke vanntett.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger gulv/kobber Gå til side

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at galvaniserte rør har den ulempen at de "gror igjen" som kan lede til uventet endringer i vanntrykk. Den forventede brukstid for galvaniserte rør er å anse som oppbrukt og utskifting må påregnes på kort sikt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Diverse riss og småsprekker i grunnmur, Sprekkdannelsene bør sees på i sammenheng med alderen på huset.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Rekkverk på balkong er for lavt ihht. gjelden forskrift. Litt slitt kledning på rekkverka balkong samt litt balkongdekke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 15 mm gjennom hele rommet i kjøkken/stue og ca 20 mm høydeforskjell i gang og soverom 2. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Generell aldersslitasje på pipestokk.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør støpejern Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport i vegger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1922	Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

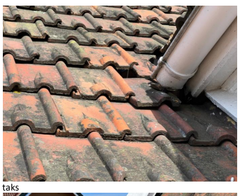
Tilbygg / modernisering		
1926	Tilbygg	Tilbygd med glassveranda
2011	Ombygging	Bygget ny balkong over glassveranda.
2018	Ombygging	Bygget om deler av kjeller til boligformål.
2020	Modernisering	Totalrenovering av baderom i 2. etasje

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Saltak med teglstein og undertak av rupanel. Iflg. tidligere rapport er papp, slisser og lekter under takstein antatt fra 1970 tallet, usikkert med alder på takstein. Taktekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå og balkong.



Ujevn taks

Mangler takstein

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking ligger litt ujevnt det mangler enkelte stein.

Tiltak
• Andre tiltak:

I føste omgang bør de stener som mangler erstattes og er det hensyntatt i kostnadsestimat. Ut i fra synge forhold og alder på taktekking med underlag må det påregnes ny taktekking innen 5-10 år. Kostnad ved utskifting av taktekking vil bli over 300 000 kr men det er ikke hensyntatt i kostnadsestimat da dette ikke er noe som må utført umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater.

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

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.

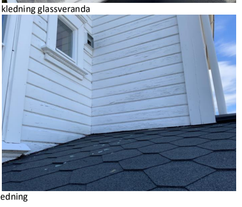
Når taktekking byttes vil det være naturlig med bytte av renner og beslag samtidig samt montering av snøfangere i aktuelt områder.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov samt på sydvegg der ble kledning byttet i 2018.

Råte i kledning glassveranda



Slitt kledning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder, mest i glassveranda. Nå kledning på sydvegg ble montert i 2018 ble boligen samtidig foret ut og etterisolert på den veggen. Det er mangler lekte nederst i utforet område som gjør at det er åpent opp i isolasjon, dette gjøre konstruksjon åpen for eventuelle skadedyr.

Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes i første omgang, på lengre sikt bør utskrift av all kledning vurderes. Nevnte forhold om manglende lekte må utbedres. Prisestimat er ment ved utskifting av enkelte bord og montering av lekte nederst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel.

Råteskader i undertak

Fuktmerker i undertak

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registret fukt og mindre råteskader i takkonstruksjon enkelte steder som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting, det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området på befaringsdagen.

Tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Synlige råteskader i undertak er ikke spesielt store og det vil være lite hensiktsmessig å utbedre de skadene umiddelbart. Derfor er det ikke satt noen kostnadsestimat på forholdene. Skaden bør utbedres nå taktekking byttes, videre kan det ikke utelukkes råteskader flere steder i undertak og i skjul konstruksjon.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer byttet i perioden fra 2007 til 2018, bytte enkelte ruter i glassveranda i inneværende år.

Vinduer kjeler og loft

TG 2

Malte Kjelle vinduer med 1-lags glass, takvinduer i stål utførelse. Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellervinduer fra byggeår er generelt slitte.

Tiltak
• Tiltak:

Utskifting av kjellervinduer må påregnes på kort sikt.

Dører

TG 2

Ytterdør i malt utførelse, dobbeltfløyet terrassedør fra loftstue til balkong og enkel terrassedør fra vinterhage til hage. Enkel kjellerdør fra kjeller til hage.

Terrassedør 2. etasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Treg terrassedør i 2. etasje samt generell alders slitasje på dører.

Tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noe omgående tiltak utover justering av enkelte dør, men tid for utskifting av enkelte dører nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra spisestue til sørøst vendt terrasse fundamentert med pilarer på løsmasser, areal av terrassen er 26 m2.
Utgang fra loftstue til sørvest vendt balkong over glassveranda tekket med PVC folie, rekkverk av tre. Areal av balkong er 14 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong er for lavt ihht. gjelden forskrift. Litt slitt kledning på rekkverka balkong samt litt balkongdekke.

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

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for oppgradering av balkong nærmer seg.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp av betong.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Hovedsaklig laminat og parkett på gulv. Tapet og trepanel på vegger. Panel og himlingsplater i himling. De det meste av innvendige overflate er oppusset i perioden fra 2018 til d.d.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 15 mm gjennom hele rommet i kjøkken/stue og ca 20 mm høydeforskjell i gang og soverom 2. etasje.

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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Området viser moderat til lave verdier mht til radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. På generelt grunnlag anbefales det radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp, to vedovner tilkoblet pipe. Pipe foret med nytt stålrør i 2017. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2022 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell aldersslitasje på pipestokk.

Tiltak
• Tiltak:

Inngen umiddelbare tiltak nødvendig.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng
TG 3

Omkledningsrom har laminat på gulv og veggene utforet og kledd med plater. Hulltaking er foretatt i omkledningsrom mot nordvest og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Fuktundersøkelse i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Fuktverdier i utforet vegg er så høye at råteskader i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes. Det er i tillegg brukt plast/fuktsperre bak plater under bakkenivå som var vanlig praksis på 70/80 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse ihht. dagens byggemetode.

Tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat forutsettet fjerning av eksisterende plate kledning og stendere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper
TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører
TG 2

Boligen har formpressede fyllingsdører i malt utførelse innvendig, none dere fra byggeår og noen av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller er fra 2018, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv, vegger med malte paneplater og mur. Vaskerom inneholder servant og opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling
TG 1

Malte panelplater på vegger og malte plater på innvendig tak samt noe malt murpuss.

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse, ikke membran opp på vegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket i gulvet er fra byggeår. Når vaskerommet ble pusset opp i 2018 ble det ikke skiftet sluk. Overgangen gulv - sluk kan derfor ikke regnes som vanntett, videre er det ikke smøremembran opp på vegg slik det skal i våtrom (minst 5 cm) og overgang gulv/vegg er derfor ikke vanntett.

Tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer slik det er i dag men med så gammelt sluk og begrenset levetid samt det faktum at det ikke er tilfredstillende membran i overgang mellom gulv og vegg, er det stor sannsynlighet for at utskifting av rør og med generell oppussing av rommet på sikt.

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon
TG 3

Det er ingen ventilering fra vaskerom utover lufting til nærmeste rom.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG RJ

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har utenpåliggende røropplegg og betongvegger bak vaskemaskin/våtsone.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1. etasje er fra 2010 og teknisk forskrift fra 1997-2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Våtromsbelegg på gulv og malte strie på vegger, baderom inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant i innredning.

Overflater vegger og himling
TG 1

Malte vegger og tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv
TG 2

Våtromsbelegg på gulv og elektriske varmekabler, gulv tilnærmet uten fall til sluk som er plassert under kabinett. Oppkant belegg på ca 15 mm ved dør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sluk under kabinett
Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Baderoms innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon
TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 0

Hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2020, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, badekar og servant i innredning.

Overflater vegger og himling
TG 1

Fliser på vegg og malte plater på innvendig tak.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist i dusjnisje.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Rommet har innredning med servant, dusjnisje og badekar.

Ventilasjon
TG 1

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 0

Hulltaking er foretatt i trappegang, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Kjøkkeninnredning fra 2010 og 2017 med fronter i malt utførelse (malte fronter i 2018). Laminerte benkeplater med rustfri kum. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøl/frys, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Litt ujevne dører og skuffer som trenger justering.

Avtrekk
TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon
TG 2

Toalettrom i kjeller med fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon
TG 2

Toalettrom 2. etasje med vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeler i vaskerom.

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannledninger gulv/kobber
TG 2

Vannledninger fra hovedstoppekran til fordeler er av jern og kobber.

Stoppekran i kjeller

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at galvaniserte rør har den ulempen at de "gror igjen" som kan lede til uventet endringer i vanntrykk. Den forventede brukstid for galvaniserte rør er å anse som oppbrukt og utskifting må påregnes på kort sikt.

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

Avløpsrør
TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør støpejern
TG 2

Det er avløpsrør av støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon
TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral
TG 1

Varmepumpe fra 2017 med luft til luft i vindfang.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank
TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i vaskerom kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg
TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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.

Sikringsskap ved kjellertrapp. 50 Amp. hovedsikringer, 15 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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 oppdatert?
   2020 Oppgradering ifbm. Oppussing av baderom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring for arbeid utført i 2018 og 202 fremlagt for takstmann.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ja Tidligere har sikring løst seg ut ved for stor belastning ved

Tilstandsrapport

bruk av datamaskiner i 2. etasje. Uproblematisk etter at den ene maskinen ble flyttet ned i kjeller.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Ingen unormal avvik men pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Brannteknikse forhold
TG 0

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Det er antatt byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering
TG 2

Det er neppe lagt noen drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport i vegger.

Tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter
TG 2

Grunnmur av spæresteinsbetong, vegger slammet innvendig

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Diverse riss og småsprekker i grunnmur, Sprekkdannelsene bør sees på i sammenheng med alderen på huset.

Tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur er antatt for det meste av eldre dato. Skadene bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger
TG 2

Avløpsrør av støpejern, vannledning av galvaniserte jernrør. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett av eldre dato. Beskrivelse er basert på hva som er synlig i kjeller.

Støpejernsrør i kjeller

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.

Septiktank
TG 2

Det er antageligvis septiktank tilknyttet boligen, den er av ukjent type og usikkert om den er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om septiktank er i bruk eller frakoblet. Hvis den fremdeles er i bruk kan det ikke utelukkes tiltak pga. oppbrukt brukstid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	64	56	8	Trapperom/gang, Toalettrom, Vaskerom , Kjellerstue , Soverom , Omkledningsrom	Kott , Bod
1. Etasje	90	77	13	Vindfang m/trapp , Gang , Bad , Spisestue , Kjøkken , Stue	Glassveranda
2. Etasje	70	65	5	Trappegang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Loftstue	Loftstrapp, To boder
Loft	18	0	18		Råloft
Sum	242	198	44		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er +/- 215 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boder i kjeller etasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom). Endringer av romfordeling kjeller etasje har ikke noe innvirkning på rømningsveier da det er satt inn større rømnings vinduer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innredet kjeller og bygget nytt baderom i 2. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2023	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Mari Gjersøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1009	233		0	455.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Anders Larsens gate 12

Hjemmelshaver
Gjersøe Mari

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Anders Larsens gate 12, 3117 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 233
3803 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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 referanseniveået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

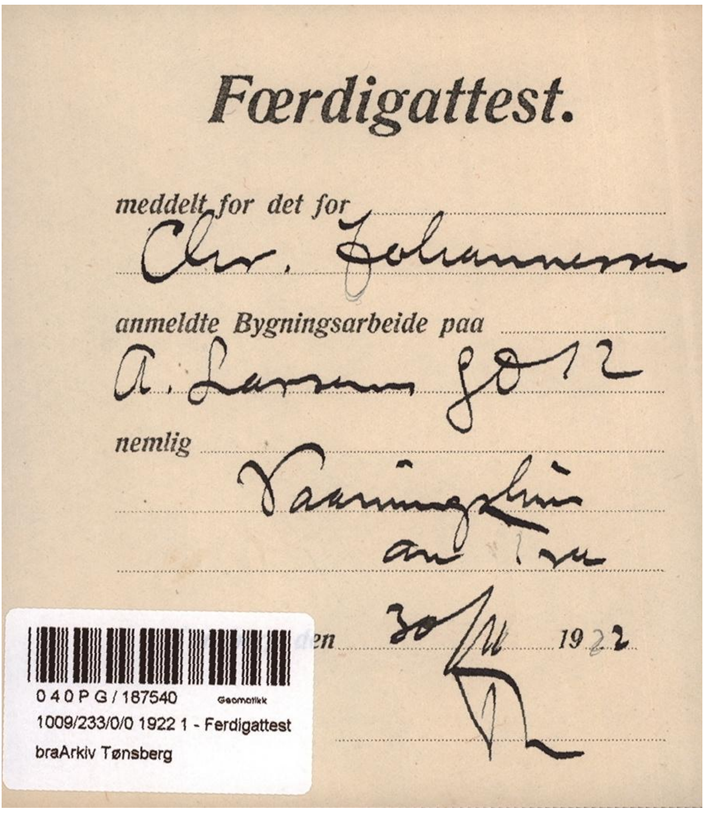
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/AK2000

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Færdigattest.

meddelt for det for

Chr. Johannessen

anmeldte Bygningsarbeide paa

A. Larsen 8012

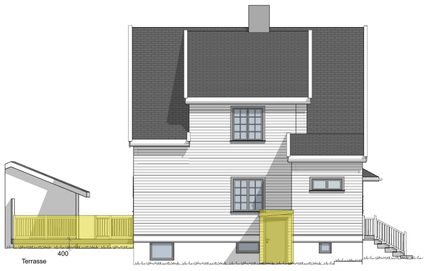
nemlig

Vaaningshus

om 1 etg

30/11 1922

040PG/187540 Geomatikk
1009/233/0/0 1922 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg



Prosjekt: Fasadeendringer og bruksendringer	Prosjekt-nr.: 336
Tiltakshaver: Mart Gjertsen, Anders Larsens Gate 12, 3117 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 1009/233
	Dato: 30.08.23
Tegning: Fasade Nordvest	Målestokk: 1:100 / Tegningsnr.: A40-01 / Rev.: -

Et ville valgfarger Utover utfarende for prosjekterling, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Gamlevaien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER

Prosjekt: Fasadeendringer og bruksendringer	Prosjekt-nr.: 336
Tiltakshaver: Mart Gjertsen, Anders Larsens Gate 12, 3117 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 1009/233
	Dato: 30.08.23
Tegning: Fasade Sørøst	Målestokk: 1:100 / Tegningsnr.: A40-02 / Rev.: -

Et ville valgfarger Utover utfarende for prosjekterling, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Gamlevaien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER

Prosjekt: Fasadeendringer og bruksendringer	Prosjekt-nr.: 336
Tiltakshaver: Mart Gjertsen, Anders Larsens Gate 12, 3117 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 1009/233
	Dato: 30.08.23
Tegning: Fasade Sørvest	Målestokk: 1:100 / Tegningsnr.: A40-03 / Rev.: -

Et ville valgfarger Utover utfarende for prosjekterling, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Gamlevaien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

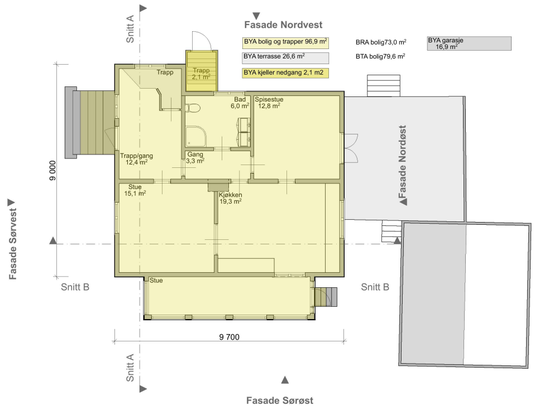
HEM BYGGETJENESTER

Prosjekt: Fasadeendringer og bruksendringer	Prosjekt-nr.: 336
Tiltakshaver: Mart Gjertsen, Anders Larsens Gate 12, 3117 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 1009/233
	Dato: 30.08.23
Tegning: Fasade Nordøst	Målestokk: 1:100 / Tegningsnr.: A40-04 / Rev.: -

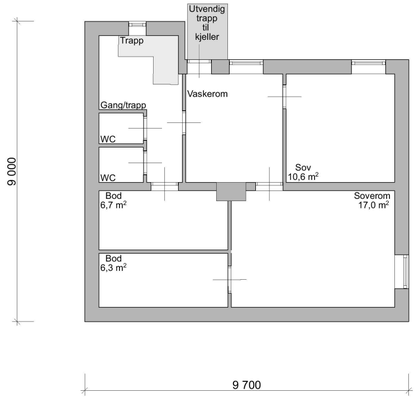
Et ville valgfarger Utover utfarende for prosjekterling, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Gamlevaien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

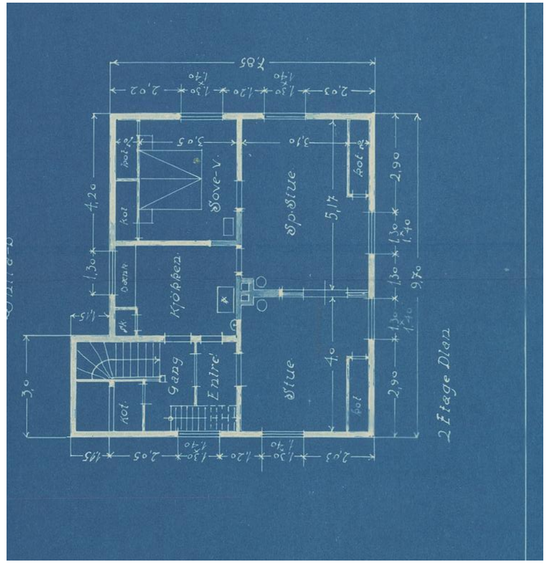
HEM BYGGETJENESTER



Prosjekt: Fasadeendringer og bruksendringer	Prosjekt nr.: 336
Tiltakshaver: Mari Gjersøe, Anders Larsens Gate 12, 3117 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 1009/233
	Sign.: TMH Date: 30.08.23
Tegning: 1. Etasje - planlagt status	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A22-02 Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	
Prosjekterende: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord TF.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com	HEM BYGGETJENESTER



Prosjekt: Fasadeendringer og bruksendringer	Prosjekt nr.: 336
Tiltakshaver: Mari Gjersøe, Anders Larsens Gate 12, 3117 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 1009/233
	Sign.: TMH Date: 30.08.23
Tegning: Kjeller planlagt status	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A22-01 Rev.: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	
Prosjekterende: Hem Byggetjenester Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord TF.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com	HEM BYGGETJENESTER



TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Byggesak

Saksbehandler:	Per Olaf Skar
Direkte telefon:	941 75 625
Vår ref.:	23/149253
Arkiv:	GBNR-1009/233, BNR-162115979
Deres ref.:	AR5670910 86
Dato:	26.10.2023

Hem Byggetjenester
Geminiveien 8A
3213 SANDEFJORD

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	1492/23

Anders Larsens gate 12 - 1009/233 - behandling av søknad om bruksendring fra tomannsbolig til enebolig - etablering av boligrom i kjeller - etterhånds godkjenning av utførte tiltak - godkjenning av nye tiltak - søknaden godkjennes (Pbl. § 20-3)

Søker			
Hem Byggetjenester	Geminiveien 8A	3213	SANDEFJORD

Tiltakshaver			
Mari Gjersøe	Anders Larsens Gate 12	3117	TØNSBERG

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Søknad om bruksendring og rammetillatelse som ikluderer unntak fra tekniske krav, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Det stilles krav til uavhengig tverrfaglig kontroll i tiltaksklasse 1 av prosjektering og utførelse av brannvermtiltak knyttet til etablering av boligrom i kjeller, med fokus på godkjente rømningsveier.
2. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger tillatelse til igangsetting.

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus
Henvendelse Servicesenteret
Halfdan Wilhelmsens alle 1C
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Organisasjonsnummer: 921 383 681

Anders Larsens gate 12 - 1009/233 - behandling av søknad om bruksendring fra tomannsbolig til enebolig - etablering av boligrom i kjeller - etterhånds godkjenning av utførte tiltak - godkjenning av nye tiltak - søknaden godkjennes (Pbl. § 20-3)

Bygningstype	:	Tomannsbolig
Tiltakstype	:	Bruksendring til enebolig Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller Etterhånds godkjenning av utførte tiltak Godkjenning for utførelse av nye tiltak knyttet til bruksendring
ArkivsakID.	:	23/15693
Gbnr.	:	1009/233
Bygningsnummer	:	162115979

Søknaden består av:

Søknad	:	01.09.2023 – opprinnelig ett-trinnssøknad, endret til rammesøknad
Situasjonsplan	:	30.08.2023
Byggetegninger	:	30.08.2023
Nabovarsel	:	Mottatt
Gjennomføringsplan	:	01.09.2023 – versjon 1

Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Hem byggtjenester på vegne av Mari Gjersøe.

Søknaden omfatter:

Ansvarlig søker redegjør blant annet slik for søknaden:

Sammenslåing av opprinnelig horisontaldelt 2-mannsbolig til enebolig. Eneboligen er tatt i bruk som enebolig tidligere og det er registrert kartverket. Plantegninger viser at boenhetene er slått sammen og tatt i bruk som en enebolig.

Bruksendring tilleggsdel til hoveddel i kjeller.
Det søkes om bruksendring av rom som ligger inntil vaskerom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. 2 matboder blir til soverom og Bod og vedbod blir til soverom. Arbeidsrom gjøres om til 2 bader.

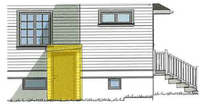
Utvidelse av terrassen.
Byggeår er ukjent. Nabo har akseptert oppføringen og har undertegnet en avstandserklæring.

Kildesorterings bod og liten bod på husets sydvegg.
Byggeår er ukjent. Nabo har akseptert oppføringen og undertegnet en avstands erklæring.

Trapp til kjeller og påbygg over trapp
Trappas byggeår er ukjent, men er inntegnet på situasjonsplanen i søk 75/1986. Det er senere påbygd vegger og tak over trapp og satt inn en kjellerdør. Det søkes om unntak fra TEK17 § 12-13 (2) a, fri bredde og e fri høyde. Døren brukes kun som tilgang for drift av bygningen. Døren er ikke del av rømningsvei.

Kostnader ved å endre dør og trapp er beregnet til kr. 194.500,- inkl. mva. Endring av dør og trapp medfører også at vegger og tak må endres. Unntaket er allmennyttig, da det ikke er nødvendig å endre dør og trapp for drift av eiendommen.

Det søkes om dispensasjon for overskridelse av maks. utnyttelsesgrad med 0,66%, tilsvarende 3 kvadratmeter, fordi man ønsker å oppføre et påbygg over eksisterende utvendig trapp til kjeller. Det fremgår av tegninger og situasjonskart at samlet BYA likevel blir mindre enn dagens, fordi en eksisterende bod mot nord-vest skal rives.

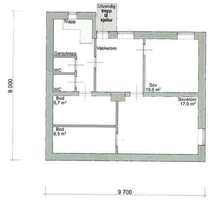


Påbygg over trapp til kjeller

Situasjonsplan:

Tegninger (etter endring):

Kjeller



1. etasje

2.etasje

Nabomerknader:
Kommunen er ikke kjent med merknader fra varslede naboer. Det er fremlagt aktivt samtykke vedrørende plasseringen av den utførte terrassen.

Rettslig grunnlag:
Kommuneplan/reguleringsplan:
Eiendommen ligger som uregulert del av boligområde i kommuneplanen.

Plan- og bygningsloven:
§ 11-6 – Rettsvirkning av kommuneplan
§ 29-1 – Utforming av tiltak
§ 29-2 – Visuelle kvaliteter

§ 29-4 – Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
§ 31-4 – Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Forskrift om byggesak (SAK10)
§ 14-3 – Krav om uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
§ 7. *(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)*
Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.
For fullstendig lovtekst se www.lovdata.no

Vurderinger:
Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:
Bruksendring og øvrige omsøkte tiltak er ikke i strid med boligformålet.

Dispensasjonsvurdering
Det vurderes at innbygging av eksisterende utvendig trapp til kjeller ikke utløser krav om dispensasjon. Den utvendige trappen anses som et eldre godkjent tiltak, og utgjør allerede del av eiendommens samlede «fotavtrykk».

Det anføres likevel at påbygget ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen om maks. utnyttelsesgrad, og gir dessuten klare fordeler ved økt sikkerhet mot fall og vannskader i kjelleren.

Visuell utforming:
Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, se plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Kommunen mener at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter i seg selv, og er godt tilpasset omgivelsene. Tiltaket er dermed i tråd med kommuneplanens og plan- og bygningslovens bestemmelser om visuell utforming.

Unntak fra tekniske krav:
Det vurderes at søknad om unntak fra TEK 17 er tilstrekkelig begrunnet, og at tiltaket kan gjennomføres innenfor rammen av det som anses forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Grunnforhold:
Vurdering av grunnforhold anses ikke relevant i denne saksutredningen.

Biologisk naturmangfold:

Vurdering av biologisk mangfold anses ikke relevant i denne saksutredningen.

Ansvar og kontroll:
HEM BYGGETJENESTER – org nr 985792046

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Arkitektur,begrenset til tegninger og arealer	1

Tiltaket fremstår som tilstrekkelig belagt med ansvar og plassert i riktig tiltaksklasse for å kunne gi rammetillatelse.

For å ivareta kravene til sikkerhet ved brann, finner vi at det er behov for uavhengig kontroll av

- Prosjektering og utførelse av sikkerhet ved brann (TEK 17- kap. 11), tiltaksklasse 1, med fokus på rømning fra nye boligrom i kjeller.

Konklusjon:
Vilkårene for å gi tillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Med hilsen

Per Olaf Skar
seniorrådgiver

Kontroll:lfre

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til
KomTek Postmottak
Mari Gjersøe Anders Larsens Gate 12 3117 TØNSBERG

Opplysninger om gebyr:
Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett m.v:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, jfr. vedlagte klageopplysningsskjema.

Eventuell klage sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Vedtaket er fattet kun etter reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig. Vedtaket gir ingen rettigheter etter andre lover og bestemmelser, og innebærer heller ingen avgjørelse av eventuelle private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Kommunens saksnr.

Vedlegg nr.
G- 1

Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 24-2, 1. SAK10 § 12-5 og § 14-8

Kontrollerklæring skal sendes til ansvarlig søker.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Boligsnr.	Kommune
Eiendom/ byggested	1009	233	0	0			TØNSBERG
Adresse	Anders Larsens gate 12				Postnr. 3117	Poststed TØNSBERG	

Ansvarlig kontrollerende

Foretakets navn
Byggmester/Tømrermann Hans Holt

Organisasjonsnr.
988204398

Ansvarsrett erklært dato 18.03.2024

Ansvarsområdet

Uavhengig tverrfaglig kontroll av prosjektering og utførelse av brannventilltak knyttet til etablering av boligrom i kjeller, med fokus på godkjente rømningsveier.

Hentet fra enkeltansvarsrett

Sluttrapport

- [x] Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
- [ ] Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
- [ ] Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll

Vedlegg

Plan for uavhengig kontroll

Vedlegg nr.
G-

Erklæring og underskrift

Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte.
Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.

Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt urikktige opplysninger.

Dato	Kontrollerende foretaks underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
18.03.2024		HANS HOLT

Blankett 5149 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2016

Byggmester/Takstmann
Hans Holt
Havørnveien 5a
3124 Tønsberg
tlf:99252042 E-post:hanholt2@online.no
Org.nr:969204398
Sertifisert takstmann NTF

Uavhengig tverrfaglig kontroll av prosjektering og utførelse av brannverntiltak knyttet til etablering av boligrom i kjeller, med fokus på godkjente rømningsveier.

Gnr. 1009 Bnr.233 Anders Larsene gate 12, 3117 Tønsberg

Kontrollen begrenses til bruksendret areal i kjeller. Det forutsettes at boligen ellers, samt garasje på eiendommen er oppført iht. gjeldende brannteknisk krav, herunder også avstandskrav

Jfr. TEK 17 §11-2 og §11-3
Risikoklasse 4 brannklasse 1

Enebolig, en boenhet, med beboelse i tre etasjer.
Etablering av beboelse i kjeller.

TEK17 §11-13 veiledning til tredje ledd.
Preaksepterte ytelser:

4. *I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.*

5. *Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.*

6. *Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.*

7. *Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.*

Brannverntiltak:

Boligen skal utstyres med røykvarslere som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Boliger bestående av flere etasjer skal ha minimum en røykvarsler i hver etasje. Røykvarslere i boligen skal være seriekoblet. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarslere tilkoblet strømnettet. Det skal dokumenteres at røykvarslere oppfyller kravene i NS-EN 14604 eller har detektor i samsvar med NS-EN 54-7:2018 og lydgiver i samsvar med NS-EN 14604:2005

Boligen må utstyres med håndslokkeapparat. Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skum og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse 21A etter NS-EN 3-7

Vurdering av brannverntiltak

Kjelleren har direkte adkomst via trapp i gang/trapperom til boligens 1. etasje. Fra gang/trapperom er det dør inn til vaskerom.
Fra terreng er det adkomst via innebygget trapp ned til vaskerom i kjelleren.
Det er etablert 2 soverom i kjelleren, begge med direkte adkomst via dører fra vaskerommet.
Hvert av de to soverommene har innad slående sidehengslet rømningsvindu med mål 100x80 med fri bredde 82 cm og fri høyde 67 cm. 82+67=149.

Det er fastmontert trinn under vindu slik at avstand fra gulv til åpning i vindu er 92 cm.

Et rømningsvindu i hvert soverom tilfredsstiller krav til rømning fra annethvert rom.
Vinduenes mål tilfredsstiller krav til fri åpning, og høyde fra gulv til åpning.

Det er ingen utvendige konstruksjoner som hindrer fri utgang fra vinduene.

Vår vurdering er at rømningsforholdene er ivaretatt.

Det er installert FG-godkjent innbruddsalarmanlegg for bolig med 11 røyvarslere.

Det er godkjent pulverapparat.

Tønsberg 18.03.24

Hans Holt

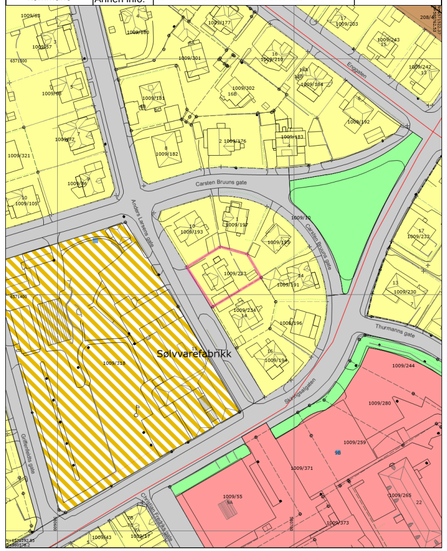
Kommuneplan

Tønsberg kommune

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 233	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Larsens gate 12 3117 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 TBG			

N

Målestokk 1:1000



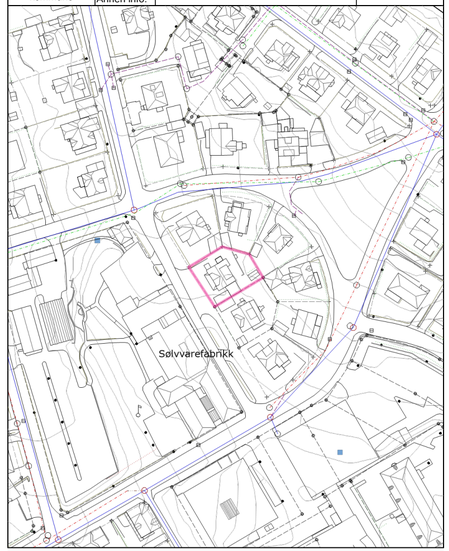
24.02.2023 15:21:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Flaggstang	MurFrittstående	MurLoddrett
Hekk	AnnetGjerde	Stolpe
Gatelys	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Midlinje bane	Annet vegareal avgrensning
Sti	Fortauskant	Gangvegkant
Vegdekkekant	Vegkantavkjørsel	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Plangrense	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Sykkelveg - På bakken - Nåværende	Jernbane - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende	Veg - Nåværende	Bane - Nåværende
Grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

24.02.2023 15:21:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 233	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Anders Larsens gate 12 3117 TØNSBERG			
	Annen info:				

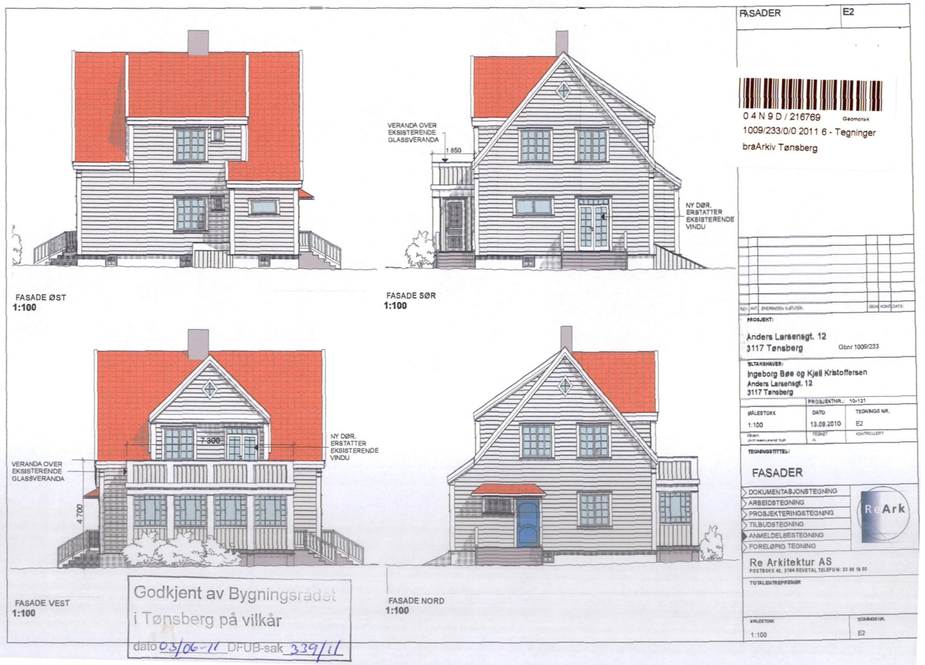


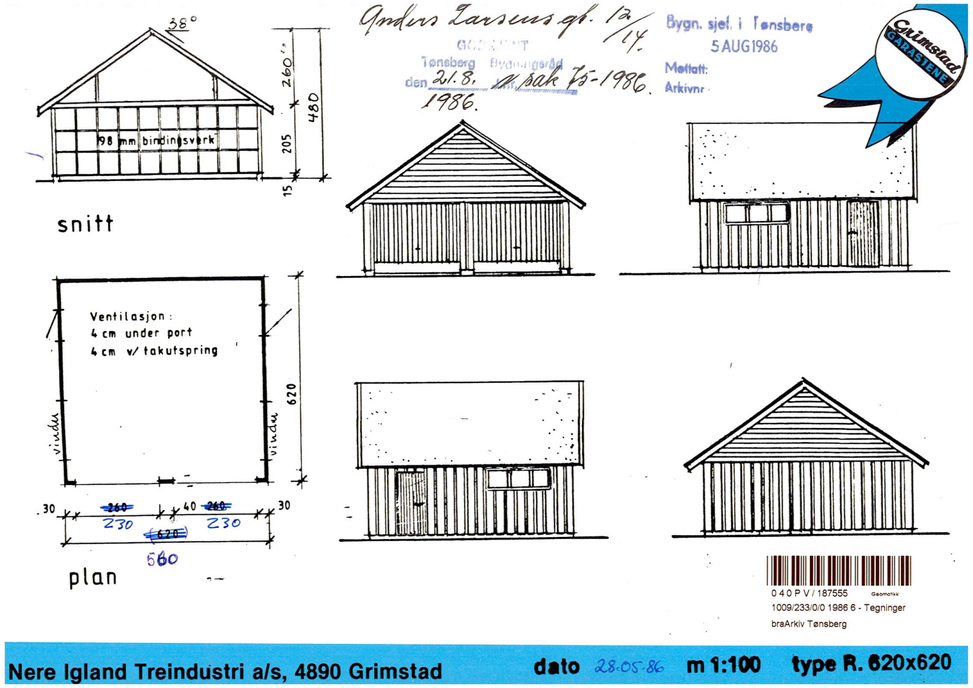
24.02.2023 15:20:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

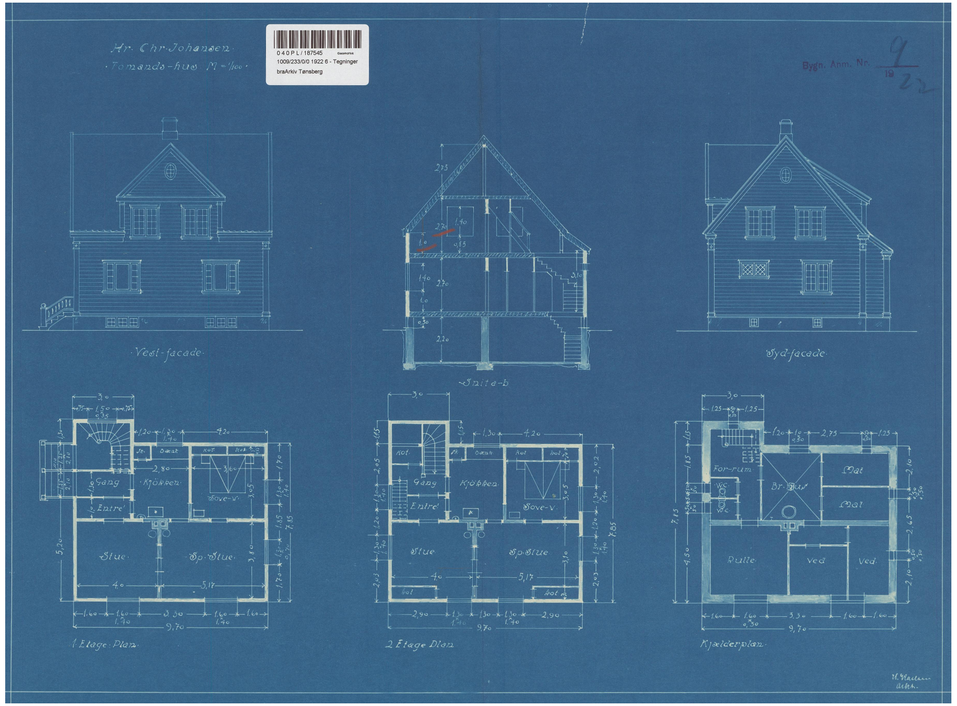
Brannventil	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Avløp_felles	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Bygg og anlegg	Flaggstang
MurFrittstående	MurLoddrett	Hekk
AnnetGjerde	Stolpe	Gatelys
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Midlinje bane	Annet vegareal avgrensning	Sti
Fortauskant	Gangvegkant	Vegdekkekant
Vegkantavkjørsel	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Frittstående trapp	Godkjente byggetiltak
Høydekurve		

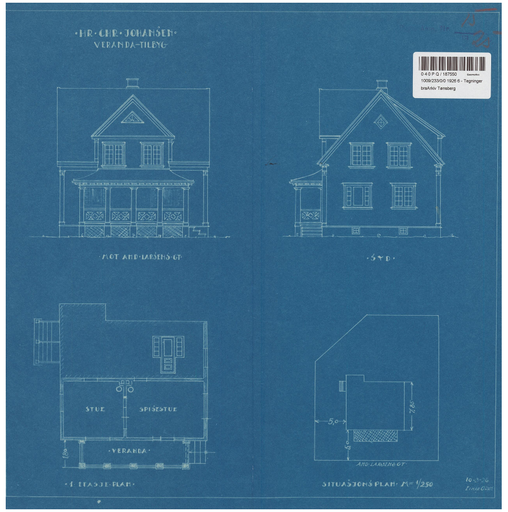
24.02.2023 15:20:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

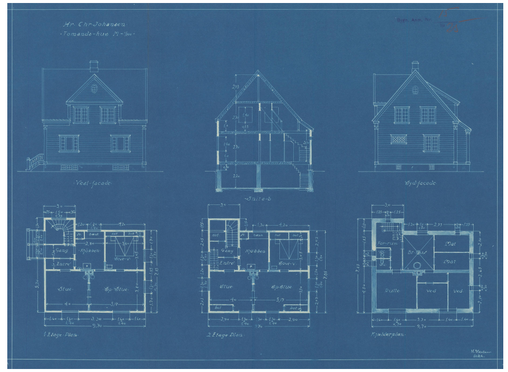




Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad **dato** 28.05.86 **m 1:100** **type R. 620x620**







Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0056 (Lena Pedersen-Kjøle)
Vår referanse: 3099615/20716288
Bestilling: C3 2023-02-27 57

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19834	91	29.12.1988	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1009	233	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Dagbok nr. 19834
Tønsberg Byrett 29 DES. 1988

S K J Ø T E

Tønsberg kommune skjøter og overdrar herved eiendomsgrunnen Anders Larsens gate 12, gnr. 1oo9, bnr. 233 til Ingeborg Bøe personnr. [illegible] og Kjell Åke Kristoffersen, fnr. 010846- [illegible] for kr. 85,-- pr. m2.

Arealet er på 451,29 m2.

Kjøpesummen kr. 38.36o,- er betalt.

Overdragelsen skjer i henhold til f.sak 383/88.

Forøvrig skjer overdragelsen på følgende vilkår fastsatt av bystyret i sak 1oo/81:

- Kjøperen plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelse samt fellesarealer,fellesanlegg, eventuell nødvendig adkomst for nabotomt og transformatorstasjon.
  Avståelsen skjer mot erstatning. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.
- Ved salg av ubebygde, innløste tomter eller deler av samme, har kommunen forkjøpsrett til pristakst eller etter tilsvarende offentlig takst til enhver tid hvis pristakstordningen endres.
- Kommunen har rett til å legge vann- og kloakkledninger over de innløste tomter uten erstatning til eieren. Det samme gjelder ledninger for elektriske strøm, telekommunikasjoner, gass m.m, i alle tilfeller mot istandsetting av tomten, og har rett til nødvendige reparasjoner og utbedringer av disse, og har videre rett til atkomst over de innløste tomter for slikt arbeid.

TØNSBERG KOMMUNE, den 3o. september 1988.

Erik Carlsen
Ordfører

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan opprgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder; se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er det ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp med å undersøke det du kommer fremtil å utfra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt urikteige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen er deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter
Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innbforsikring
I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flyttaforsikring
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring
Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig fire måneder etter du har overtatt ny bolig, med det som er forutsatt i salgsoppgaven. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring
Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?
Forsikringspakken kjøpes av Eiendomsmeglere som overtar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	**15.050 kroner**
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgåvet for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel
Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer inntedende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon:
Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne · Forbrukerrådet · Norsk takst · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28230056
Adresse: Anders Larsens gate 12, 3117 Tønsberg
Betegnelse: GNR 1009, BNR 233 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato ..... / - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Egne notater Anders Larsens gate 12

WWW.BS-PARTNERS.NO