


& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

KASTELLVEIEN 4 

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

43

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter

KASTELLVEIEN 4

Prisantydning	5 590 000
Omkostninger	156 040
Totalpris	5 746 040
P-rom	151 m²
Bruksareal	158 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1983
Festet tomt	184 m²



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler/Partner

46 44 56 33 / bjornar@bs-partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

En nydelig eiendom i rolige omgivelser, rett ved Slottsfjell! Boligen oser av sjarme med flotte og delikate fargevalg. Man kommer inn hyggelig entré med bodrom, helt perfekt for oppbevaring av ytterklær og sko. Videre kommer man i mellomgang med plass til kommode og skap. Flott kjøkken med heltre kjøkkeninnredning lakkert hos billakkerer i tidsriktig farge! Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, samt plass til en hyggelig spiseplass ved kjøkkenvinduet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og mikro i høyden, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap/frys. Videre har man en meget hyggelig stue med plass til både sofaløsning med tilhørende møblement og spiseplass. Fra stuen er det utgang til herlig, solrik markterrasse. En utrolig koselig plass på sommerstid! I stuen står det en hyggelig peis som genererer godt med varme. I boligens 2. etasje er det 3 soverom (hvorav ett soverom ikke tilfredsstillende dagens krav for volum). Hovedsoverommet har utgang til solrik balkong med nydelig utsikt! Pent og romslig bad med dusj i hjørne, vegghengt toalett, servant med underliggende skuffer og opplegg til vaskemaskin. Det er godt med lagringsplass under knevegger!

Boligens underetasje er ikke omsøkt hos kommunen. Her er det flere innredede rom, som blant annet: stue, soverom, kjøkken, dusjbad og toalettrom.

Boligen har vært gjenstand for vesentlig oppgraderinger de senere år. Blant annet er boligen koblet på kommunalt vann/overvann anlegg (i regi av Tønsberg kommune). I forbindelse med utskifting av rør ble det lagt ny belegningssten i oppgjørselen. I forbindelse med en eldre lekkasje fra pipen ble det lagt nytt tak. Det er gjort oppgraderinger på toalettrom med ny innredning. Hele 1. etasje fikk nye gulv og kjøkkenet er blitt lakkert opp med ny benkeplate og platetopp. Huset er malt utvendig.

En flott bolig man kan flytte rett inn i! Sentrumsnær beliggenhet, men i rolig og barnevennlig område av byen! Velkommen til en hyggelig visning.





























BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Teglhaugen ved foten av Slottsfjellet, kun få minutters gange fra sentrumsjernen av Tønsberg. Slottsfjellet byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt. Det er kort vei til jernbanestasjon, kino, bibliotek, kulturhus, svømmehall og flere idrettsanlegg.

En hyggelig spasertur langs vannet i Nordbyen tar deg til Brygga i Tønsberg med alle slags restauranter og sentrum med handel, offentlig administrasjon og store kulturmuligheter. Alternativ gangvei til sentrum er via idylliske omgivelser på Slottsfjellet hvor det ofte er sauer som beiter om sommeren blant eldre bebyggelse - en rusletur uten å møte en bil før du setter foten ut i Tollbodgaten som er i sentrum! Kort gangavstand til Jernbanen! Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Maier arena (tidligere Tønsberg stadion) ligger i gangavstand fra boligen, og herfra har du blant annet et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien.



INNHOOLD

Innholdsrik og lettstelt bolig over 3 plan hvor det i underetasjen er potensiale for å lage hybel. Kjøper må selv undersøke hvilke krav som må tilfredsstilles for at en eventuell hybel skal bli godkjent.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, bod, mellomgang, kjøkken, stue og toalettrom. Fra stuen er det utgang til deilig solrik markterrasse.

2. etasje: Mellomgang, 3 soverom (hvorav ett soverom ikke er godkjent pga. størrelse) og bad. Fra hovedsoverommet er det utgang til flott balkong.

Kjeller: Kjellerringang, dusjbad, toalettrom, kjøkken, stue og soverom. Ingen av rommene i kjelleren er omsøkt hos kommunen.

Garasje i felles garasjerekke.

P-ROM	151 M²
BRA	158 M²





Kastellveien 4

Nabolaget Kortten - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

🚗	Farmandsveien	5 min ⏱
	Totalt 10 ulike linjer	0.4 km
🚊	Tønsberg stasjon	11 min ⏱
	Linje RE11	0.8 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	21 min ⏱

Skoler

	Byskogen skole (1-10 kl.)	23 min ⏱
	535 elever, 48 klasser	1.8 km
	Trøleberg skole (1-7 kl.)	25 min ⏱
	235 elever, 15 klasser	2 km
	Granly skole (1-10 kl.)	8 min ⏱
	166 elever, 18 klasser	3.6 km
	Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	11 min ⏱
	33 elever, 3 klasser	0.8 km
	Slottsfjell videregående Steinerskole	11 min ⏱
	56 elever, 3 klasser	0.8 km
	Færder videregående skole	7 min ⏱
	750 elever	3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Shell Kjelleveien	9 min ⏱
🚗	Seeberg	13 min ⏱

Innholder på Nabolagsprofilen er innlemmet 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 stjernene fra lokalkjente er innlemmet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bakke Service & 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 2023



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

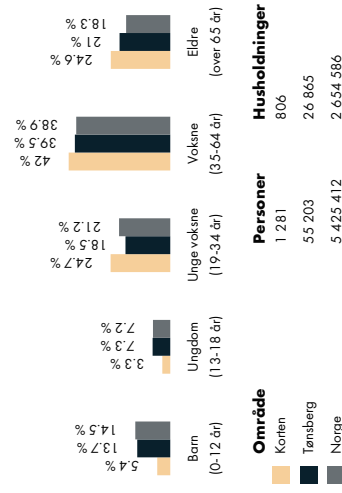


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kortten	1 281	806
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år)	14 min ⏱
31 barn	1.1 km
Knapløkka barnehage (1-5 år)	14 min ⏱
120 barn	1.1 km
Belmar barnehage (1-5 år)	17 min ⏱
69 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Tønsberg	7 min ⏱
Søndagsøpent	0.6 km
Coop Prix Farmannsveien	9 min ⏱
PostNord	0.7 km

Kastellveien 4

Nabolaget Kortten - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

🚗	Farmandsveien	5 min ⏱
	Totalt 10 ulike linjer	0.4 km
🚊	Tønsberg stasjon	11 min ⏱
	Linje RE11	0.8 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	21 min ⏱

Skoler

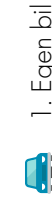
	Byskogen skole (1-10 kl.)	23 min ⏱
	535 elever, 48 klasser	1.8 km
	Trøleberg skole (1-7 kl.)	25 min ⏱
	235 elever, 15 klasser	2 km
	Granly skole (1-10 kl.)	8 min ⏱
	166 elever, 18 klasser	3.6 km
	Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	11 min ⏱
	33 elever, 3 klasser	0.8 km
	Slottsfjell videregående Steinerskole	11 min ⏱
	56 elever, 3 klasser	0.8 km
	Færder videregående skole	7 min ⏱
	750 elever	3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Shell Kjelleveien	9 min ⏱
🚗	Seeberg	13 min ⏱

Innholder på Nabolagsprofilen er innlemmet 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 stjernene fra lokalkjente er innlemmet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bakke Service & 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 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



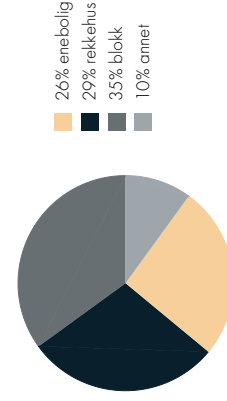
Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100

Sport

🏀	Slottsfjellskolen	11 min ⏱
	Balls spill	0.8 km
🏊	Messehall B	16 min ⏱
	Aktivitetshall	1.3 km
🏊	WellnessClub Tønsberg	15 min ⏱
🏊	Spensit Tønsberg	15 min ⏱

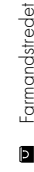
Boligmasse



«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet. Kort vei til bryggerestauranter og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester



Farmandstredet

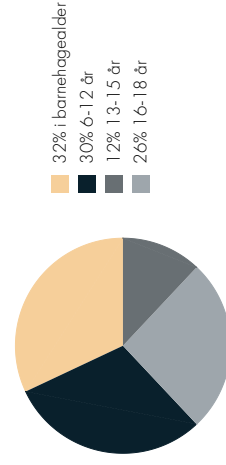
13 min ⏱



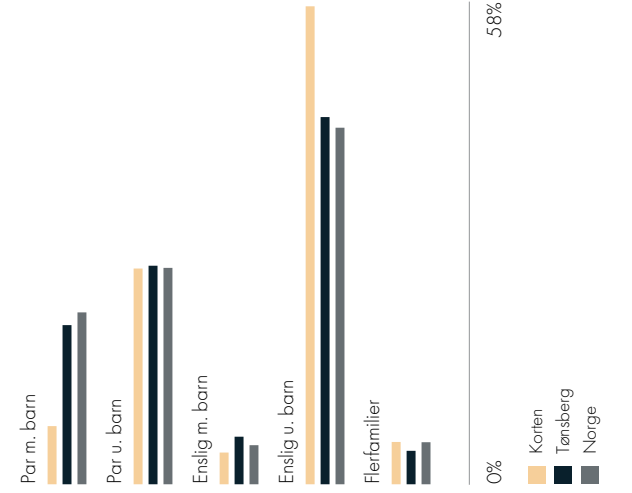
Apotek I Hvalen Tønsberg

12 min ⏱

Aldersfordeling barn (0-18 år)



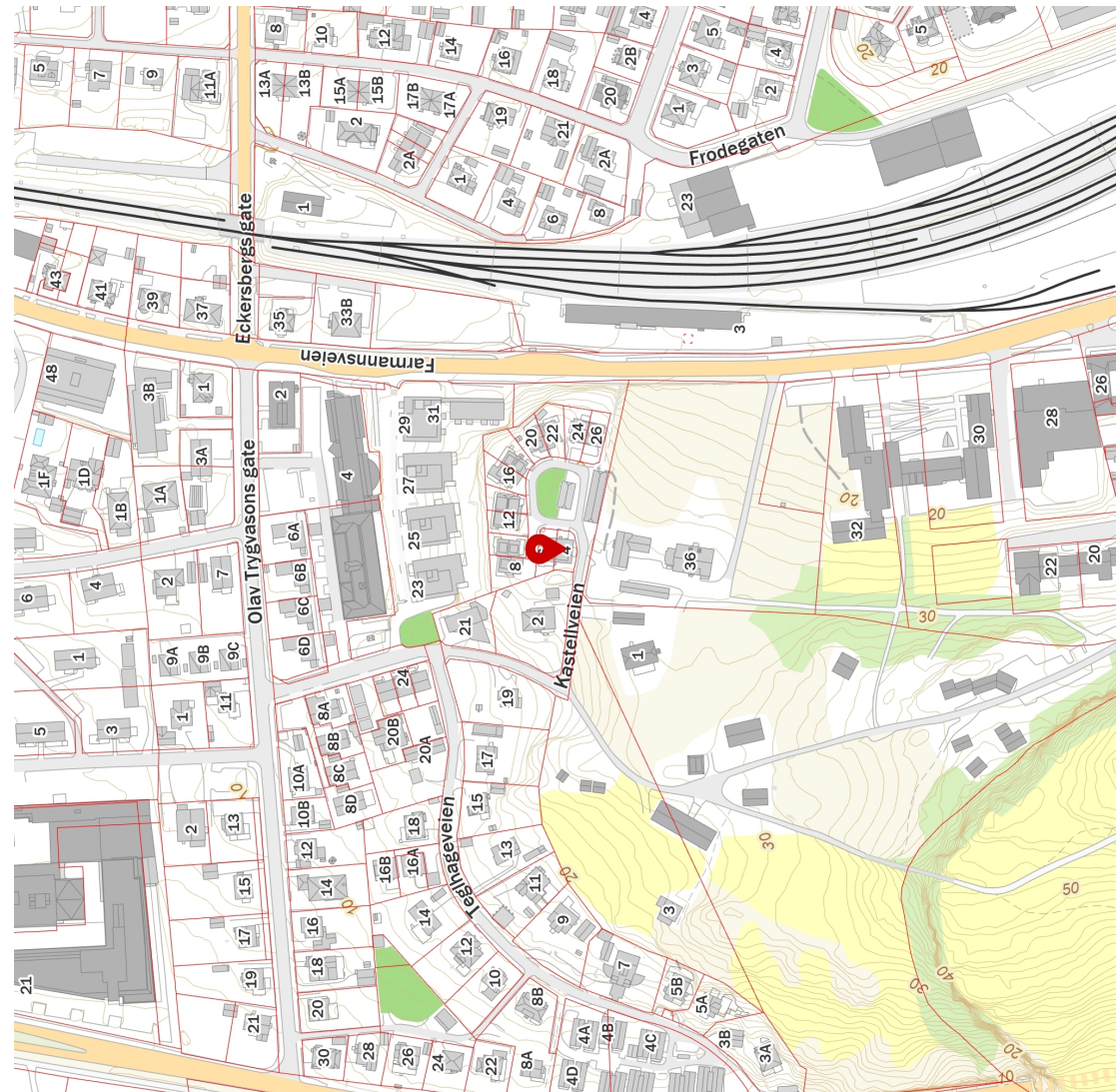
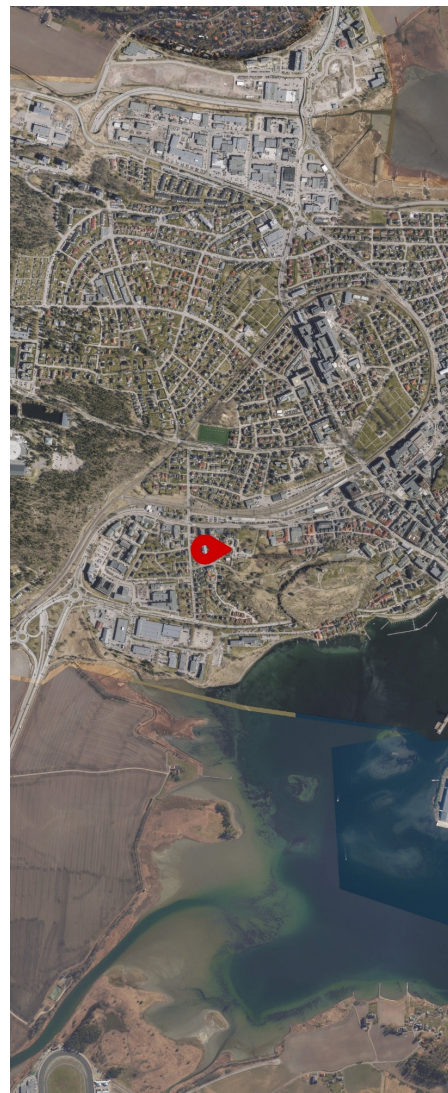
Familiesammensetning



Sivilstand

Kategori	Kortten	Tønsberg	Norge
Gift	31%	31%	33%
Ikke gift	49%	49%	54%
Separert	16%	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%

Innholder på Nabolagsprofilen er innlemmet 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 stjernene fra lokalkjente er innlemmet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bakke Service & 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 2023



Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del 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 situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bolke Sørk & 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 2023

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

5 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

139 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 5 590 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

156 040,- (Omkostninger totalt)

5 746 040,- (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 og internett fra Telenor, kr 1 500,- pr. mnd.

Man betaler inn etter behov til strøm og vedlikehold av garasjeanlegg.

Alarm og evt. 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

Fremtid forsikring

Polisenummer: 29071761

Selgers egenerklæringskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Det har tidligere vært lekkasje fra pipehatt og ned til badet, samt toalettrommet. Dette er utbedret av SSG.

- Utvendig vann og avløp er lagt nytt av Tønsberg Kommune i 2022.

- «Nytt» yttertak, renner og beslag samt pipehatt mm. er lagt av Langved Blikkenslagerverksted as.

- 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? Geitmyra Matkultursenter er varslet på naboeiendommen, som eies av Tønsberg Kommune.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? Fra tidligere salg av eiendommen og etter vannlekkasje på tak.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Ja, dette er ikke omsøkt hos kommunen.

Tilleggs kommentarer i egenerklæringskjema:

Dokumentasjon fra utbedring av tak/bad/toalettrom etter lekkasje i tak kan fremskaffes. Det skal monteres ny vegg/gjerde mellom nr 4 og 6, dette er purret på etter at nytt VA ble lagt, Tønsberg Kommune er ansvarlig for dette.

Boligens areal

Primærrom: 151 kvm

Bruksareal: 158 kvm

Kjeller:

Bruksareal: 56 m².

Primærrom: 52 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom. (Ikke søkt bruksendret).

Sekundærrom: 4 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod.

Takhøyden i kjeller varierer fra rundt 219 til 221. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens veileder for arealmålinger. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

1. etasje:

Bruksareal: 60 m².

Primærrom: 57 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, hall, stue, kjøkken og toalettrom.

Sekundærrom: 3 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod.

2. etasje:

Bruksareal: 42 m².

Primærrom: 42 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 3 soverom (ett soverom er for lite ihht. romvolumkrav) og bad.

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.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 22.03.2023 utført av takstmann Jan-Erik Rossavik. 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 visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 184 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste:

2081, Festeavgift: 13609, Det er rett til fornyelse av festeavtale. Neste regulering av festeavgift er 2032.

Festeavgiften reguleres iht. konsumprisindeksen. Bortfester skal samtykke på skjøte.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde/hekk som fysisk er satt.

Garasje / parkering

Ja, det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke.

Det er biloppstillingsplass på egen steinlagt gårdsplass.

Byggemåte

Vertikaldelt bolig som er bygget rundt 1983. Det er gjort en del oppgraderinger på 90-tallet og 2000-tallet. Det kan nevnes kjøkken, innvendige overflater, veranda, uteplass, automatiske sikringer og verandadør. Kjeller er ombygget av tidligere eier og det ble da montert kjøkken i kjeller og montert eget sikringskap. Det er i 2021 utført arbeider etter vannlekkasje fra pipehatt og dette er gjort som er forsikringsakk. Dette omfatter tak og en vegg på badet og toalettrommet. Taktekkingen og renner er skiftet i 2021. Det tilhører garasjeplass i felles garasjeanlegg uten tilgang og ikke vurdert. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav og noe fagmessig utførelse. Fler oppgraderinger og utbedringer må påregnes. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at boligen er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Utvendig:

Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via luke og til kott via knevegger. Rupanel som undertak og tekket med takshingel fra 2021. Tekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå. Yttervegger i bindingsverk med antatt 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra byggeåret.

Innvendig:

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert ut på 2000-tallet. Mye er gjort fra ca. 2013 til rundt 2018. På gulv: Parkett, fliser, tepper og laminat. På vegger: Malt tapet, tapet, mdf panel og malt panel. I tak: Takessplater og malt panel. Deler av overflatene er vurdert under andre innvendige forhold. Innvendige dører er i hovedsak fra byggeåret og enkelte er nyere.

Våtrom:

Bad i kjeller: Badet er av eldre årgang og pusset opp på tidlig 90-tallet. Rommet inneholder dusjplass og vask.

Bad i 2. etasje: Bad er oppgradert antatt rundt 2014 og i 2021 ble det nytt tak og veggplater bak wc etter lekkasje. Arbeider i 2021 er utført av firma mens resten er ukjent.

Kjøkken:
Innredning i kjeller med hvite slette fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Innredningen er trolig fra 2014. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold. Det er montert ventilator over kokesonen.
Innredning i 1. etasje med grå profilerte fronter. Ukjent årgang på innredningen men mulig rundt tidlig 2000-tallet. Nåværende eier har lakkert frontene. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold. Det er montert ventilator over kokesonen.

Spesialrom:
Toalettrom i 1. etasje er pusset opp etter vannskade. Rommet inneholder wc, innredning og servant. Laminat på gulv, malte mdf panelplater på vegger og malt tak. Det er montert mekanisk avtrekk i taket.

Toalettrom i kjeller er av eldre årgang. Rommet inneholder wc og servant. Malt betong på gulv, malte plater og mur på vegger og panel i taket. Det er ingen lufting.

Tekniske installasjoner:
Boligen varmes opp via ildsted, gulvvarme på bad og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet. EL-anlegg er noe oppgradert etter byggeåret. Mindre er fra 2000 tallet og noe er nytt ved etablering av hybel i kjeller. Usikker årgang men mulig rundt 2014. Mindre arbeider er utført rundt 2017. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 63 amp. automatiske sikringer med 13 kurser og stiger til kjeller. Det er undersentral i kjeller med hovedbryter på 63 amp. automatsikringer med 6 kurser.

Tomteforhold:
Mest sannsynlig fundamentert med støpte såler men til ukjente grunnforhold. Grunnmur er oppført i antatt leca som er pusset. Lite av murene er synlig. Det er støpt gulv i kjeller.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er i tillegg mindre råte i rekkverket og takoverbygget.
Kostnadsestimert: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Bad i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.
Kostnadsestimert: Kr. 100 000 - 300 000,-.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i kjeller:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Branntekniske forhold: Det er montert røykvarslere og ingen slukkeapparat ble funnet på befaringen. Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje.
Kostnadsestimert: Under kr. 10 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Lite lufting må sees i sammenheng med datidens byggeskikk.
Kostnadsestimert: Under kr. 10 000,-.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert skjevheter hvor plating er mest belastet. Der er også råteskader i platingen og under bæring til veranda. Takoverbygget er ufagmessig bygget. Det er ikke montert rekkverk på trapper
Kostnadsestimert: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
Kostnadsestimert: Under kr. 10 000,-.

- Innvendige dører: Flere dører er noe skjeve og dels slitte.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ellers enkle og noe slitte overflater. Kostnadsestimert: Under kr. 10 000,-.
- Elektrisk anlegg: Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det på generelt grunnlag anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende dokumentasjon. Kostnadsestimert gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.
Kostnadsestimert: Under kr. 10 000,-.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert enkelte sprekker og noe avflassing. Kjellergulv er skjeve og det er utett ved kjellervinduer.
Kostnadsestimert: Under kr. 10 000,-.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takkonstruksjon/loft: Loftet er enkelt ventilert via ventiler via luftespalte mot under taket. Noe spalter er klemt men ingen tegn til skader i et begrenset område. Det registreres fuktmerker som trolig er eldre før tekkingen ble fornyet. Det bemerkes spesielt at isolerte skråtak og lukkede takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon. Med det menes og formidle at fuktskader kan i noen tilfeller ligge inne i lukkede konstruksjoner.

- Vinduer: Noe flass, mindre skjevheter og mindre trekk er registrert. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid.
- Dører: Der registreres noe skjevheter, trekk og slitasje. Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Tg settes i hovedsak som følge av alder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I tillegg er det registrert stedvis knirk og noen svanker.
- Pipe og ildsted: Montering av ildsteder er ikke meldt inn til feiervesenet.
- Rom under terreng: Noe fukt og mindre saltutslag er registrert. Selv om det ikke ble registrert noen skader inne i hullet som ble boret kan utforede vegger være en risikokonstruksjon for skjulte skader.
- Innvendige trapper: Trappen er noe slitt og det mangler litt rekkverk nederst på trappet.
- Andre innvendige forhold: Det registreres noe slitasje, aldersrelaterede forhold og noe ufagmessige arbeider. Noen fronter har sår og mindre skader.
- Overflater vegger og himling på bad i 2. etasje: Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid er 6 til 12 år.

- Overflater gulv på bad i 2. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sanitærutstyr og innredning på bad i 2. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:
- Terrengforhold: Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Ifølge kommunen er boligen tilknyttet offentlig vann og avløp. Basert på dokumentasjon fra selger er dette skiftet i 2022 og ført inn til eiendommen men ikke inn i kjeller.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Jan-Erik Rossavik, datert: 29.03.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig, datert 10.11.1983. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avviket gjelder i hovedsak innredet kjeller. Innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er på tegningene registrert som: hall, vaskerom, disponibelt rom og 2 boder.

Krav for rom til varig opphold: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Det bør bemerkes at det i kjelleren er for lite lysflate inn på rommene, vinduer er for små for røming og at avstand fra gulv og opp til åpning på vinduer overstiger 100 cm. Det er ikke søkt om utleiedel og det er ingen direkte adkomst mellom hoveddel og utleiedel.

Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider dersom rommene ikke oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes, dersom man ønsker å bruke disse rommene som slik de fremstår i dag.

NB! Da takstmann var på befaring på eiendommen var det ikke direkte adkomst mellom etasjene kjeller og 1. etasje. Nå er trappen åpnet opp.

Brannceller: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Det er viktig å merke seg at det er etablert hybel og da er det en del avvik.

Nyere håndverkstjenester: Det er lagt om taktekkingen og utført arbeider etter lekkasje fra taket. Dette omfatter også toalettrommet og noe arbeider på badet. Det finnes dokumentasjon på utført arbeider.

Barnehage / skole i området

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

Adgang til utleie

Arealet som i boligen har vært eller er utleid er ikke søkt godkjent som egen utleieenheter hos Plan- og bygningsmyndighetene. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjenning gis.

Oppvarming

Peisovn i stuen og elektriske varmekabler på badet i 2. etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Ca. 15 000 kwh pr. år.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 14 918,- pr. år.
Dekker vann, avløp og renovasjon. Festeavgift faktureres i tillegg til nevnte beløp.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 002 451,- pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 608 825,- 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. I henhold til kommunedelplan, vedtatt 22.05.2019, er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende. 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:

Festekontrakt, tinglyst 11.11.1982, dagboknr. 14372, gjelder: Tomten kan kun bebygges med et bolighus med felles garasjeanlegg. Betales ikke festeavgiften ved forfall og etter varsel, kan bortfesteren etter forfallstid sette eiendommen til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål. Ved for sen betaling erlegges vanlig morarente.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1001/4 i Tønsberg kommune:
Bruksrett, tinglyst 11.11.1982, dagboknr. 14372, gjelder: Bruksrett til areal for felles garasjeanlegg og friareal.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Offentligrettslig pålegg

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 11.04.2023:
1. etasje: Røykrøret fra Dovre peisinnsetts stikker inn i røykløpet i skorsteinen, det skal slutte jevnt med røykløpets innvendige kant.
Skorsteinshatt: Skorsteinshatten er til hinder for feiing og tilsyn. Takstigen må suppleres sideveis eller skorsteinshatt kan vendes 90 grader.

Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkkenet.

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: 46 44 56 33. 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 bygningssakkyndig 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 egedomsatt 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

Kastellveien 4, 3125, Tønsberg, Gnr. 1001 bnr. 213 i Tønsberg kommune

Eier

Lene Martin

Oppdragsnummer

28-23-0071

Meglere vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,7 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- 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, egenerklærings skjema 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

26.01.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Bakke Sorvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28230071
Adresse	Kastellveien 4		
Postnr.	3125	Sted	Tønsberg
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6,75 år <input type="checkbox"/> 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameie/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtid forsikring		Polise/avtalenr 29071761
Selger 1. Fornavn	Lene	Etternavn	Marin

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

Utdrag fra takrapporten etter lekkasje ved pipehatt.

Oppsummering Her har det vært lekkasje i fra en pipehatt på taket. Dette har ført til at det har kommet vann inn i hjørnet på badet 2 etg i hjørnet ved toalett og ut på gulvet. Samt himling på bad har fått noe fuktskader i taket over toalett. Taket på badet må byttes da det ligger "feil" vel i forhold til at man kan skjøte seg innpå med panel på den delen av taket. Hjørnet ved toalett må åpnes for tørk. Dette skal la seg gjøre da det er en skjøt ved siden av wc og plate er skrudd i hjørnet. Vannet har videre kommet ned i himling på wc rom i 1 etg via kottet og veggen har begynt å bule i rommet. Denne vannlekkasjen har nok holdt på over en stund i liten grad, så dette har ikke blitt oppdaget før vann har kommet inn på bad. På kneoføtet må det byttes noe rupanell på vegg mot bad da vannet har rennt fra undertak og ned i denne veggen. Dette har ført vann ned til 1 etg.

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

SSG i henhold til takst

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

SSG har utbedret innvendig bad oppe og toalett nede i henhold til takst.

- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?**

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei Ja Kommentar

SSG

- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**

Nei Ja Kommentar

SSG

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

Nei Ja Kommentar

Utvendig Vann og avløp er lagt nytt av Tønsberg Kommune i 2022

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

Tønsberg Kommune

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt utvendig.

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

Verifisert av
SIGNICAT
15.11.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (0fj)E-vlme.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Nei Ja Kommentar

SSG

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

SSG

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjvheter/setningsskader, f. eks. ris/sprekker i mur, skjøre golv eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

SSG

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Kommentar

SSG

Etter vannlekkasje tak, utbedret SSG innvendig, utvendig nytt tak, Langved Blikkenslagerverksted as, hadde hele utvendig arbeider.

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

SSG

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei Ja Kommentar

SSG

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja Kommentar

SSG

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

Langved Blikkenslagerverksted as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

«Nytt» Yttertak, renner og beslag samt pipehatt mm.

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på ei-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. øjetank, sentralfryr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

SSG

- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

SSG

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av ei-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. øjetank, sentralfryr, ventilasjon)?**

Nei Ja Kommentar

SSG

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Kommentar

SSG

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

SSG

17. **Kjenner du til om det er nedgravd øjetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja

SSG

- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde øjetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde øjetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

SSG

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

SSG

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

SSG

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

SSG

- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Verifisert av
SIGNICAT
15.11.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (0fj)E-vlme.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

- Nei Ja Kommentar Ikke omsøkt.
- 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
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja Kommentar
- 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?**
- 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 Fra tidligere salg av eiendommen og etter vannlekkasje på tak.
- 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 igrnende?**
- 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

Dokumentasjon fra utbedring av tak/bad/toalettrom etter lekkasje i tak kan fremskaffes. Det skal monteres ny vegg/gjerde mellom nr 4 og 6, dette er purret på etter at nytt VA ble lagt. Tønsberg Kommune er ansvarlig for dette.

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 egenerklæringskjema. 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 forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 (Id)/E-vite.no. Dette skiver dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.11.2023

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 nærings-eiendom
 - 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
- Forsikringselskapet 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 tredjepartsbøsninger, 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en nærings-eiendom, 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: 15/11/2023 10:54:35 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (Id)/E-vite.no. Dette skiver dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.11.2023

Tilstandsrapport

 Kastellveien 4, 3125 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 1001, bnr. 213

Areal (BRA): Enebolig 158 m²



Befaringsdato: 22.03.2023

Rapportdato: 29.03.2023

Oppdragsnr.: 19072-1579

Referansenummer: PR2030

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
 Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Rossavik



Gyldig rapport
29.03.2023

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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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 oppetre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som taksteringsfaget 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.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Rapportansvarlig

Jan-Erik Rossavik
 Uavhengig Takstingeniør
 jan-erik@byggvurdering.no
 930 09 950

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 2 av 20

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 siltasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 siltasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formyes 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSELENER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 3 av 20

Kastellveien 4, 3125 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 213
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
3140 NØTTERØY

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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningssiden da bare har normal siltasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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 siltasje 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



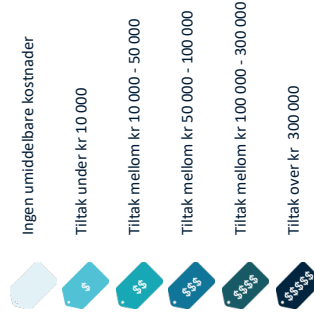
IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 4 av 20

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt bolig som er bygget rundt 1983. Det er gjort en del oppgraderinger på 90 tallet og 2000 tallet. Det kan nevnes kjøkken, innvendige overflater, veranda, uteplass, automatiske sikringer og verandadør. Kjeller er ombygget av tidligere eier og det ble da montert kjøkken i kjeller og montert eget sikringskap. Det er i 2021 utført arbeider etter vannlekkasje fra pipehatt og dette er gjort som er forsikrings sak. Dette omfatter tak og en vegg på badet og toalettrommet. Taktekkingen og renner er skiftet i 2021. Det tilhører garasje plass i felles garasjeanlegg uten tilgang og ikke vurdert.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav og noe fagmessig utførelse. Fler oppgraderinger og utbedringer må påregnes. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at boligen er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via luke og til kott via knevegger. Rupanell som undertak og tekket med takshingel fra 2021.

Tekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå. Yttervegger i bindingsverk med antatt 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig panelt med kledding fra byggeåret.

INNVENDIG

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert ut på 2000 tallet. Mye er gjort fra ca 2013 til rundt 2018. På gulv: parkett, fliser, tepper og laminat.

På vegger: malt tapet, tapet, mdf panel og malt panel. I tak: takessplater og malt panel. Deler av overflatene er vurdert under andre innvendige forhold.

Innvendige dører er i hovedsak fra byggeåret og enkelte er nyere.

VÅTROM

Bad i kjeller

Badet er av eldre årgang og pusset opp på tidlig 90 tallet. Rommet inneholder dusj plass og vask.

Bad i 2. etasje

Bad er oppgradert antatt rundt 2014 og i 2021 ble det nytt tak og veggplater bak wc etter lekkasje. Arbeider i 2021 er utført av firma mens resten er ukjent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning i kjeller med hvite slette fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Innredningen er trolig fra 2014. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold. Det er montert ventilator over kokesonen.

Innredning i 1. etasje med grå profilerte fronter. Ukjent årgang på innredningen men mulig rundt tidlig 2000 tallet. Nåværende eier har lakkert frontene. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold. Det er montert ventilator over kokesonen.

SPELALROM

Toalettrom i 1. etasje er pusset opp etter vannskade. Rommet inneholder wc, innredning og servant. Laminat på gulv, malte mdf panelplater på vegger og malt tak. Det er montert mekanisk avtrekk i taket.

Toalettrom i kjeller er av eldre årgang. Rommet inneholder wc og servant. Malt betong på gulv, malte plater og mur på vegger og panel i taket. Det er ingen lufting.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp via ildsted, gulvvarme på bad og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

EL-anlegg er noe oppgradert etter byggeåret.

Mindre er fra 2000 tallet og noe er nytt ved etablering av hybel i kjeller. Usikker årgang men mulig rundt 2014. Mindre arbeider er utført rundt 2017. Sikringskap er plassert i gang.

Hovedsikring på 63 amp. automatske sikringer med 13 kurser og stiger til kjeller. Det er undersentral i kjeller med hovedbryter på 63 amp. automatsikringer med 6 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 5 av 20

Beskrivelse av eiendommen

Mest sannsynlig fundamentert med støpte søler men til ukjente grunnforhold. Grunnmur er oppført i antatt leca som er pusset. Lite av murene er synlig. Det er støpt gulv i kjeller.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	Gå til side		
	TOTALT	P-ROM	S-ROM
ETASJE	56	52	4
Kjeller			
Etasje 1	60	57	3
Etasje 2	42	42	0
Sum	158	151	7

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket gjelder i hovedsak innredet kjeller. Her er det innredet mer arealer og det er ikke søkt om bruksendring.

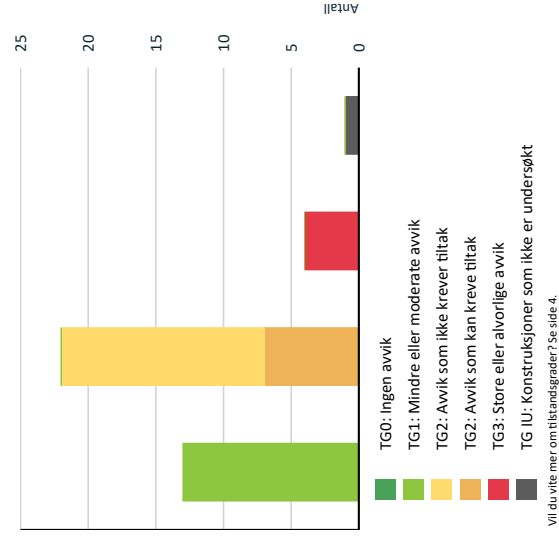
Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 6 av 20

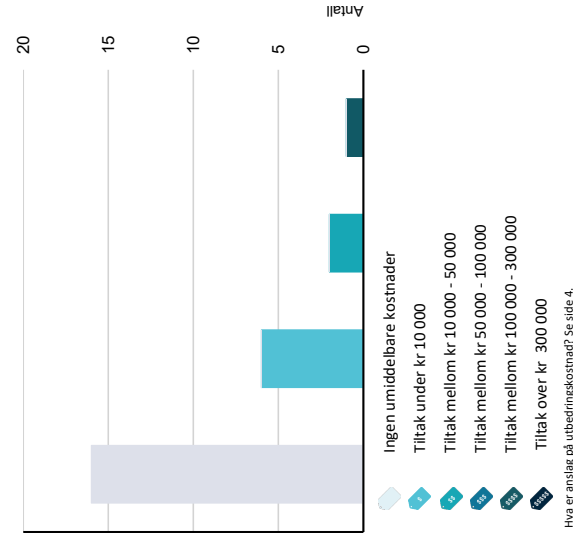
Sammendrag av boligens tilstand

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 bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldig valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimater er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes 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 vedlagt. Basert på et det er gitt ferdiggattest vil det tolkes slik av taksmann at dette er ivarettatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdiggattest. 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

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er i tillegg mindre råde i rekkverket og takoverbygget.

Kostnadsestimater: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Våtrom > Generell > Bad

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 seites i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og lekt sjikt.

Kostnadsestimater: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)

Våtrom > Tiliggende konstruksjoner våtrom > Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjon på fuktskader.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er montert røykvarslere og ingen slukkeapparat ble funnet på befalingen. Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje.

Kostnadsestimater: Under 10 000

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 7 av 20

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Lite lufting må sees i sammenheng med datidens byggeskikk.

Kostnadsestimater: Under 10 000

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter hvor plattning er mest belastet. Der er også råteskader i plattningen og under bæring til veranda. Takoverbygget er ufagmessig bygget. Det er ikke montert rekkverk på trapper

Kostnadsestimater: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimater: Under 10 000

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist andre avvik:

Flere dører er noe skjeve og dels slitte.

[Gå til side](#)

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

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

Eilers enkle og noe slitte overflater.

Kostnadsestimater: Under 10 000

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Dører

Der registreres noe skjevheter, trekk og sliitasje. Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Kostnadsestimater: Under 10 000

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Etagenskilte/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Kastellveien 4, 3125 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 213
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
31.40 NØTTERØY



Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I tillegg er det registrert stedvis knik og noen svanker.

🔴 Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik:
Montering av ildsteder er ikke meldt inn til feilervisenet.

[Gå til side](#)

🔴 Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:
Noe fukt og mindre saltutslag er registrert. Selv om det ikke ble registrert noen skader inne i hullet som ble boret kan utforede vegger være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

[Gå til side](#)

🔴 Innvendig > Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:
Trappen er noe slitt og det mangler litt rekkverk nederst på trappet.

[Gå til side](#)

🔴 Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik:
Det registreres noe siltasje, aldersrelaterte forhold og noe ufagmessige arbeider. Noen fronter har sår og mindre skader.

[Gå til side](#)

🔴 Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal siltasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid er 6 til 12 år

[Gå til side](#)

🔴 Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

[Gå til side](#)

🔴 Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal siltasje.

[Gå til side](#)

🔴

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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



[Gå til side](#)

🔴

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

[Gå til side](#)

🔴

Tomteforhold > Drenering

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 9 av 20

Kastellveien 4, 3125 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 213
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
31.40 NØTTERØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Rupanel som undertak og tekket med takshingel fra 2021. Tekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

[TG 1](#)

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er skiftet når taket ble lagt om.

[TG 2](#)

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
Kjøper bør selv vurdere behov.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med antatt 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig panelt med kledding fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledding mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkleddingen.
- Lite lufting må sees i sammenheng med datidens byggeskikk.

Tiltak

- Råteskadet trekledding må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

[TG 1](#)

Vinduer - 2

Denne vurderingen gjelder nyere vindu i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Ingangsdør, kjellerdør og veranddører er fra byggeåret. En dør er fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Der registreres noe skjevheter, trekk og siltasje. Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Tiltak

- Andre tiltak:
Utskiftninger bør vurderes innen noe tid.

Takkonstruksjon/Loft

Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via luke og til kott via knevegger.

[TG 2](#)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Loftet er enkelt ventilert via ventiler via luftespalte mot under taket. Noe spalter er klemt men ingen tegn til skader i et begrenset område. Det registreres fuktmerker som trolig er eldre før tekkingen ble fornyet.

Det bemerkes spesielt at isolerte skråtak og lukkede takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon. Med det menes og formidle at fuktskader kan i noen tilfeller ligge inne i lukkede konstruksjoner

Tiltak

- Andre tiltak:
Fremkommer det istapper ved takrenner ved snø og vedvarende kulde må luftingen av takverket forbedres.

Vinduer

Isolererglass vinduer er fra byggeåret og enkelte er noe nyere.

[TG 2](#)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe flass, mindre skjevheter og mindre trekk er registrert. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid.

Tiltak

- Andre tiltak:
Flere utskiftninger er påregnelig innen noe tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger 1 TG 2

Veranda i 2 etg. som er bygget i 2004. Fundamentert/lagt på støpte pilarer og oppført i tre. Plattning fra ca 1998, murvegg er fra 2009 og enkelt takoverbygg fra ca 2000. Plattingen måler 28 kvm, veranda 9 kvm og veranda ved trapp 7 kvm og denne er av uklent årgang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter hvor plattning er mest belastet. Der er også råteskader i plattningen og under bæring til veranda. Takoverbygget er ufagmessig bygget. Det er ikke montert rekkverk på trapper

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskader og taktekkning må skiftes. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper 1 TG 3

Murt nedgang til kjeller med rekkverk i tre og enkelt takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er i tillegg mindre råte i rekkverket og takoverbygget.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- I tillegg må lavt rekkverk heves og råte må skiftes. Ytterligere vedlikehold må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert ut på 2000 tallet. Mye er gjort fra ca 2013 til rundt 2018. På gulv: parkett, fliser, tepper og laminat. På vegger: malt tapet, tapet, mdf panel og malt panel. Tak: takessplater og malt panel. Deler av overflatene er vurdert under andre innvendige forhold.

Etasjeville/gulv mot grunn 1 TG 2

Trebeikelegg som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

I tillegg er det registrert stedvis knirk og noen svanker.

Tiltak

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

Radon 1 TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted 1 TG 2

Lecapipe e.l. er fra byggeåret. Sotiluke er plassert i kjeller og det feies fra taket. Det er etablert to ildsteder. Det er ikke kjønt om vedovn i kjeller er i bruk. Peisen er fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Montering av ildsteder er ikke meldt inn til feiervesenet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Melde inn ildsteder og utføre tilsyn.

Rom Under Terreng 1 TG 2

Det ble registrert noe kondens inne i hullet som ble boret men ingen skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fukt og mindre saltutslag er registrert. Selv om det ikke ble registrert noen skader inne i hullet som ble boret kan utforede vegger være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Tiltak

- Andre tiltak:
Kjelleren og boret hull bør observeres over tid.

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 11 av 20

Innvendige trapper 1 TG 2

Innvendige trapp er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er noe slitt og det mangler litt rekkverk nederst på trappen.

Tiltak

- Andre tiltak:
Vedlikehold og behov for mer rekkverk må vurderes av kjøper.

Innvendige dører 1 TG 2

Innvendige dører er i hovedsak fra byggeåret og enkelte er nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Flere dører er noe skjeve og deis slitte.

Tiltak

- Andre tiltak:
Dørene er funksjonelle så tiltak må vurderes av kjøper.

Andre innvendige forhold 1 TG 2

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater medregnet deler av kjøkkeninnredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det registreres noe slitasje, aldersrelaterte forhold og noe ufagmessige arbeid. Noen fronter har sår og mindre skader.

Tiltak

- Andre tiltak:
Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere oppgraderinger.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell 1 TG 3

Badet er av eldre årgang og pusset opp på tidlig 90 tallet. Rommet inneholder dusj plass og vask.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Basert på standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen badet har på befaringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tiliggende konstruksjoner våtrom 1 TG 3

Det er påvist skader på baderomspanelet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnader for utbedring er gjort under badet.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad er oppgradert antatt rundt 2014 og i 2021 ble det nytt tak og veggeplater bak wc etter lekkasje. Arbeider i 2021 er utført av firma mens resten er uklent.

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 12 av 20

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid er 6 til 12 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

1 TG 2

Belegget kan være fra rundt 2014 mens varmekabler kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og det er viktig at sluket rengjøres jevnlig.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Sluk fra byggeåret med belegg klemt ned i klemring fra mulig rundt 2014.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 2

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og benk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

1 TG 1

Det er montert mekanisk avtrekk i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Ingen fukt ble registrert inne i hulket som ble boret.

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 13 av 20

Tilstandsrapport

KIELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Toalettrommet er av eldre årgang. Rommet inneholder wc og servant. Malt betong på gulv, malte plater og mur på vegger og panel i taket. Det er ingen lufting.

Vurdering av avvik:

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

Ellers enkle og noe slitte overflater.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ytterligere oppgraderinger må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

Vannledninger i kobber fra byggeiden. Stoppekran er plassert i bod/vaskeskjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

1 TG 2

Avløp i plast fra byggetiden.

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

Boligen er enkelt lufte via luftepalter i vinduer og enkelte lufteluker i yttervegger.

Varmtvannstank

Bereder på 200 liter er plassert i kjellerbod. Usikker årgang men kan være fra rundt 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

KIELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Innredning med hvite slette fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Innredningen er trolig fra 2014. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

1 TG 1

Det er montert ventilator over kokesonen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Innredning med grå profilerte fronter. Ukjent årgang på innredningen men mulig rundt tidlig 2000 tallet. Nåværende eier har lekkert frontene. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold.

Avtrekk

1 TG 1

Det er montert ventilator over kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 1

Toalettrommet er pusset opp etter vannskade. Rommet inneholder wc, innredning og servant. Laminat på gulv, malte mdf panelplater på vegger og malt tak. Det er montert mekanisk avtrekk i taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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. Et-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 elektrivirksomhet.

Et-anlegg er noe oppgradert etter byggeåret. Mindre er fra 2000 tallet og noe er nytt ved etablering av hybel i kjeller. Usikker årgang men mulig rundt 2014. Mindre arbeider er utført rundt 2017. Sikringskap er plassert i gang. Hovedsikring på 63 amp. automatiske sikringer med 13 kurser og stiger til kjeller. Det er undersentral i kjeller med hovedbryter på 63 amp. automatsikringer med 6 kurser.

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?
2017 Mindre arbeider trolig utført rundt dette året.

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

Ekisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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

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

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 14 av 20

Tilstandsrapport

anlegget ha en utvidet ei-kontroll?
Ja

Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det på generelt grunnlag anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende dokumentasjon. Kostnadsestimater gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.

Kostnadsestimater: Under 10 000

Branntekniske forhold

Det er montert røykvarslere og ingen slukkeapparat ble funnet på befaringen. Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det skal være et slukkeapparat i hoveddel og i kjeller.

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimater: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

Byggeåret tilsier at det er drenering med drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

Mest sannsynlig fundamentert med støpte søler men til ukjente grunnforhold. Grunnmur er oppført i antatt leca som er pusset. Lite av murene er synlig. Det er støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er registrert enkelte sprekker og noe avflassing. Kjellergulv er skjevt og det er uttett ved kjellervinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:
Det er ikke registrert tegn til pågående setninger. Vedlikehold må vurderes av kjøper. Estimater er basert på etablering av tilfredsstillende tetthet rundt kjellervinduer.

Kostnadsestimater: Under 10 000

Tørringforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Utvendige vann- og avløpsledninger

lifelige kommunen er boligen tilknyttet offentlig vann og avløp. Basert på dokumentasjon fra selger er dette skiftet i 2022 og ført inn til eiendommen men ikke inn i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 15 av 20

Kastellveien 4, 3125 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 213
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
3140 NØTTERØY

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRRROM) + S-ROM (SEKUNDERRRROM)$
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?

Aralet 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

Takstransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene 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. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet 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 kamapp, 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømmingsvei 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 rømmingsvei.

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 eller brannceller kan være kompliserte. Søknad videre faglige råd om rapporten ikke gir 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. VL@avvik.mel

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 16 av 20

Arealer

Enebolig				
Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	56	52	4	Bod, Kjøkken, Stue, Gang, Entré, Soverom, Toalettrom
Etasje 1	60	57	3	Hall, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Vindfang
Etasje 2	42	42	0	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
Sum	158	151	7	

Kommentar

Takhøyden i kjeller varierer fra rundt 219 til 221. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens veileder for arealmålinger. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avviket gjelder i hovedsak innredet kjeller. Her er det innredet mer arealer og det er ikke søkt om bruksendring.

Brannceller

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Det er viktig å merke seg at det er etablert hybel og da er det en del avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt om taktekkingen og utført arbeider etter lekkasje fra taket. Dette omfatter også toalettrommet og noe arbeider på badet. Det finnes dokumentasjon på utført arbeider. Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Det bør bemerkes at det er for lite lysflate inn på rommene, vinduer er for små for røming og at avstand fra gulv og opp til åpning på vinduer overstiger 100 cm. Det er ikke søkt om utleiedel og det er ingen direkte adkomst mellom hoveddel og utleiedel. Et soverom i 2. etasjen er for lite i henhold til romvolumkrav. Ja Nei

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 17 av 20

Kastellveien 4, 3125 TØNSBERG
Gnr.1001 - Bnr 213
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
3140 NØTTERØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2023	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1001	213		0	184.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kastellveien 4

Hjemmelshaver

Martin Lene, Stamhuset Jarlsberg

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Brukslåt./ferdigatt.	10.11.1983		Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 18 av 20

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.
- Tilbakeløst eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstand 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

- Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasjé 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 bygningssdelen da bare har normal siltasjé. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler 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 tjenesteytere.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 19 av 20

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

- **Fuktteknisk:** Overflatetesk 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).

- **Utlivet fuktteknisk (hulltakning):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i listeløst vegg og i bad, utlorede kjellervegger og eventuelt i opplorede kjellergulv.

- **Normal siltasjégrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

- **Forventet, gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være jevnlig 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-beregning 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 omsluttete vegger målt i gulvnyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvnyde 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 primær delen. 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.

- **Fordeelingen** mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndigens 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.

Oppdragsnr.: 19072-1579

Befaringsdato: 22.03.2023

Side: 20 av 20

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 kvaliteten og alder vurdert
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innleitt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasjé, underetasjé og sokkeltasjé) eller andre bygningssdeler skjer etter elers aksept. Hulltakning 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 byggenmeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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:

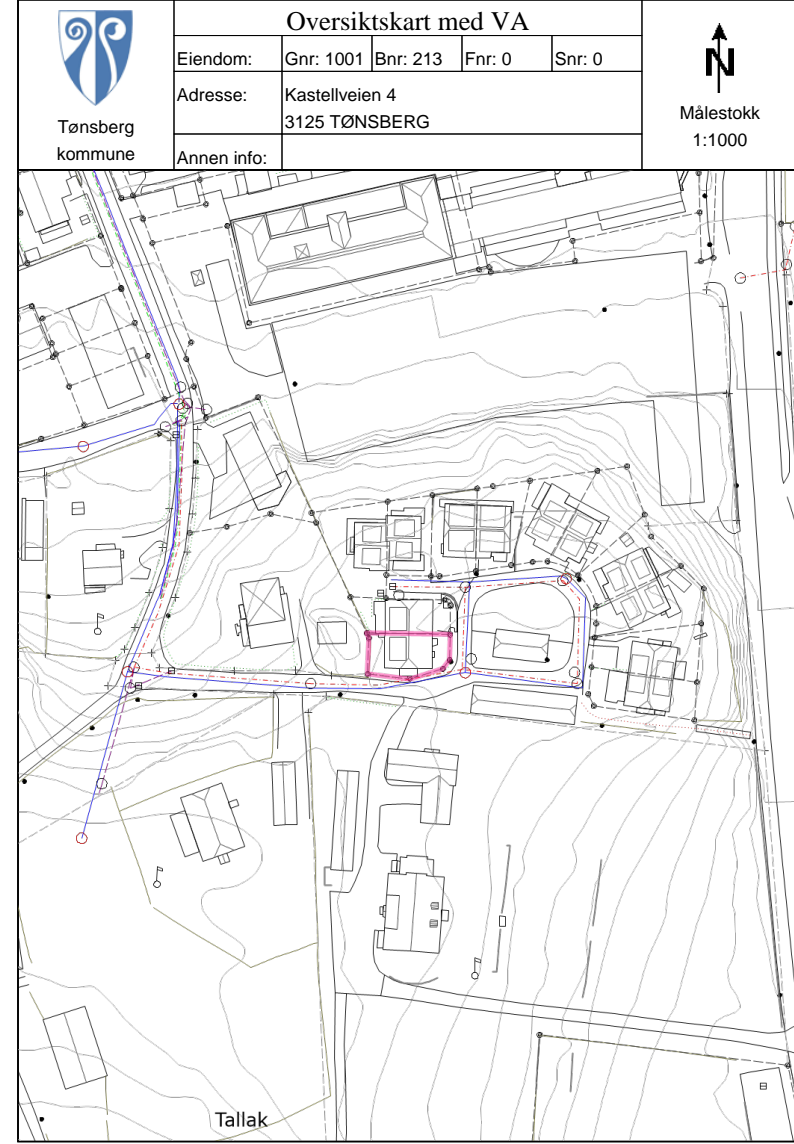
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- 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 stigebakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



20.03.2023 14:40:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp_felles		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Diverse		Flaggstang		MurFrittstående
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Steingjerde		Stolpe		Gatelys
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Midlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant		Sti
	Fortauskant		Gangvegkant		Vegdekkkant
	Vegkantavkjørsel		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Frittstående trapp		Høydekurve

20.03.2023 14:40:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

FERDIGATTEST
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

01 VER / 87363
1001/213/0/0 1982 1 - Ferdigattest

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kastellveien 4, 3100 Tønsberg		1	213	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Bolig	16/3-1982	dato	22/4-1982 sak 74-1982
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Astrid Marie Busch Johanssen	Kastellveien 4, 3100 Tønsberg.			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Lardalshus A/S	3646 Svarstad	04444444 28280		
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Ove Lysebo	3646 Svarstad			

Grunnflate 63 m² - 1½ etasje (del av vertikaldelt tomannsbolig)

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg den 10/11-1983

Per Engeseth
Per Engeseth
bygningsjefen
kst. bygningsjef

Gjenpart:
Skatteaktstnemnda
Kemneren
Revisor
Fylkesskattesjefen

Sendes:

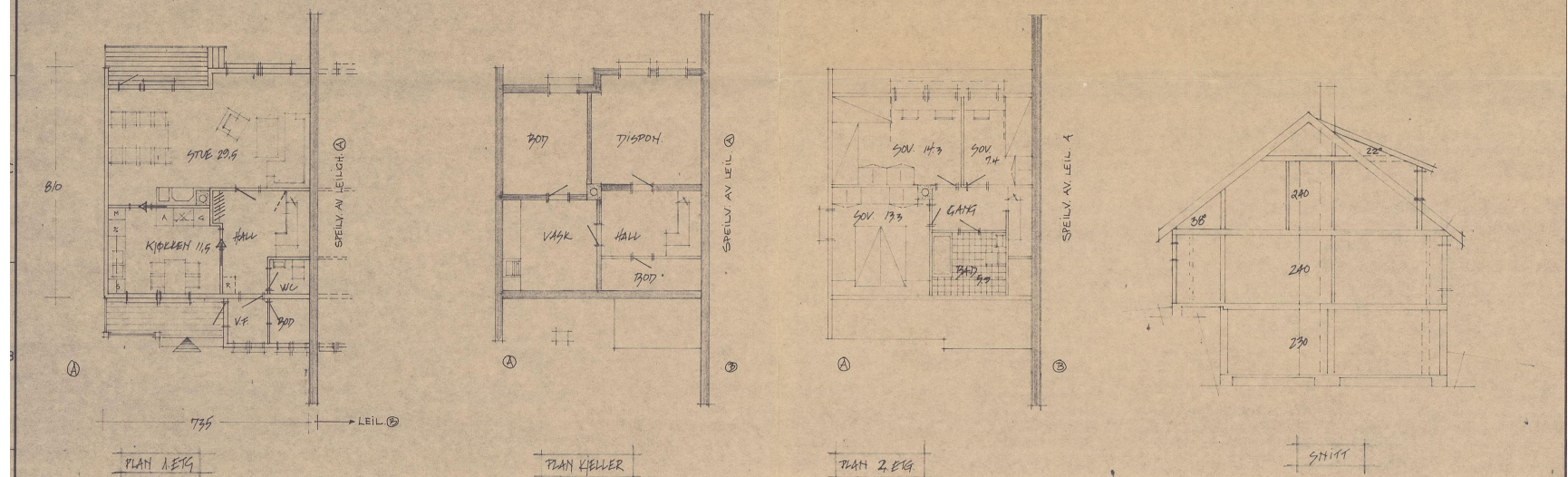
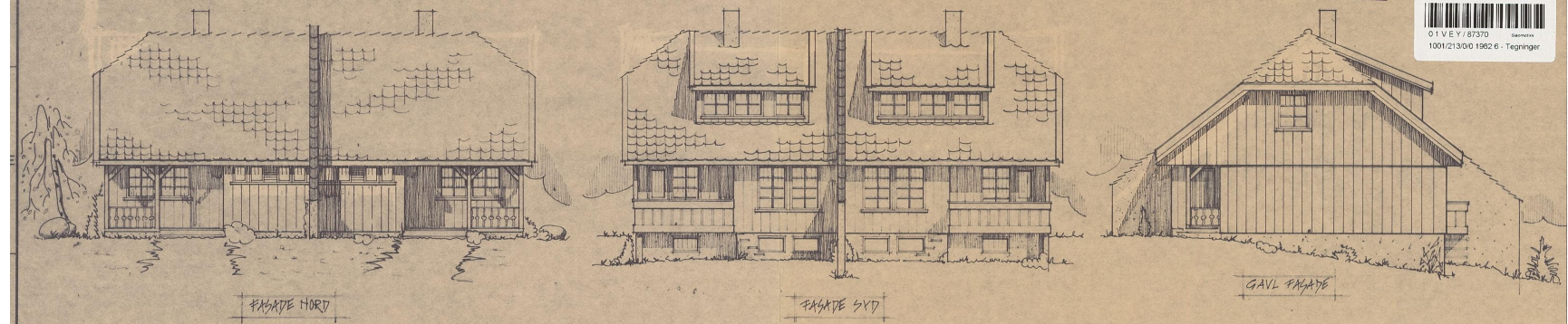
byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggelevemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Sem & Stenrøsen A/S, Oslo
11.11.83

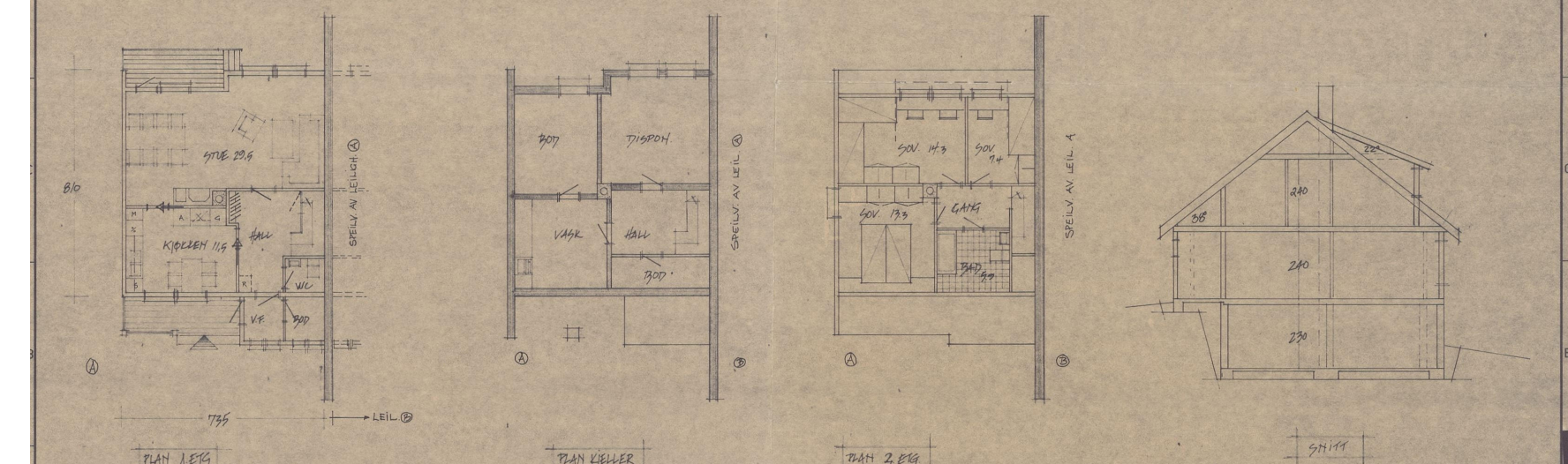
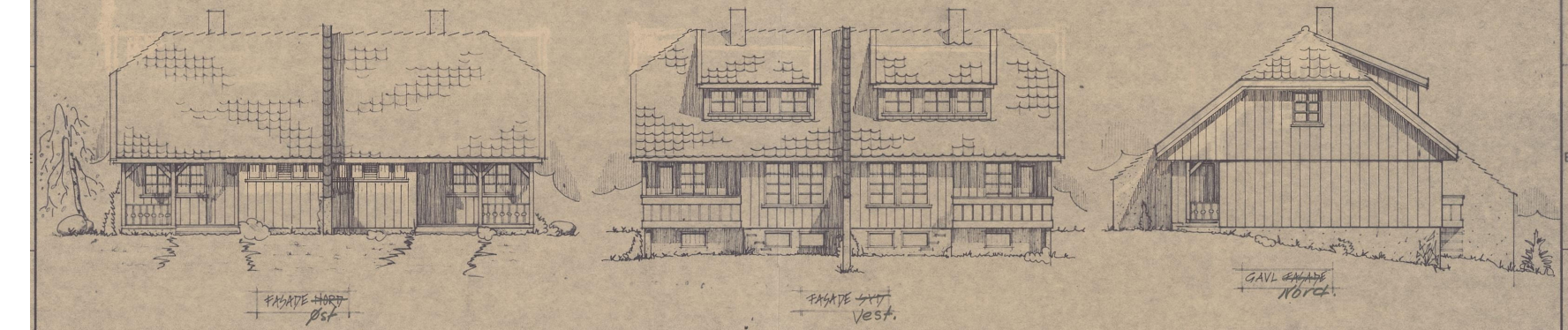
GODKJENT
Tønsberg Bygningråd
den 14.03.82
G nr. 1 B nr. 213

Bygn. sjef. i Tønsberg
17 MAR 1982
Målest.:
Arkivnr.:

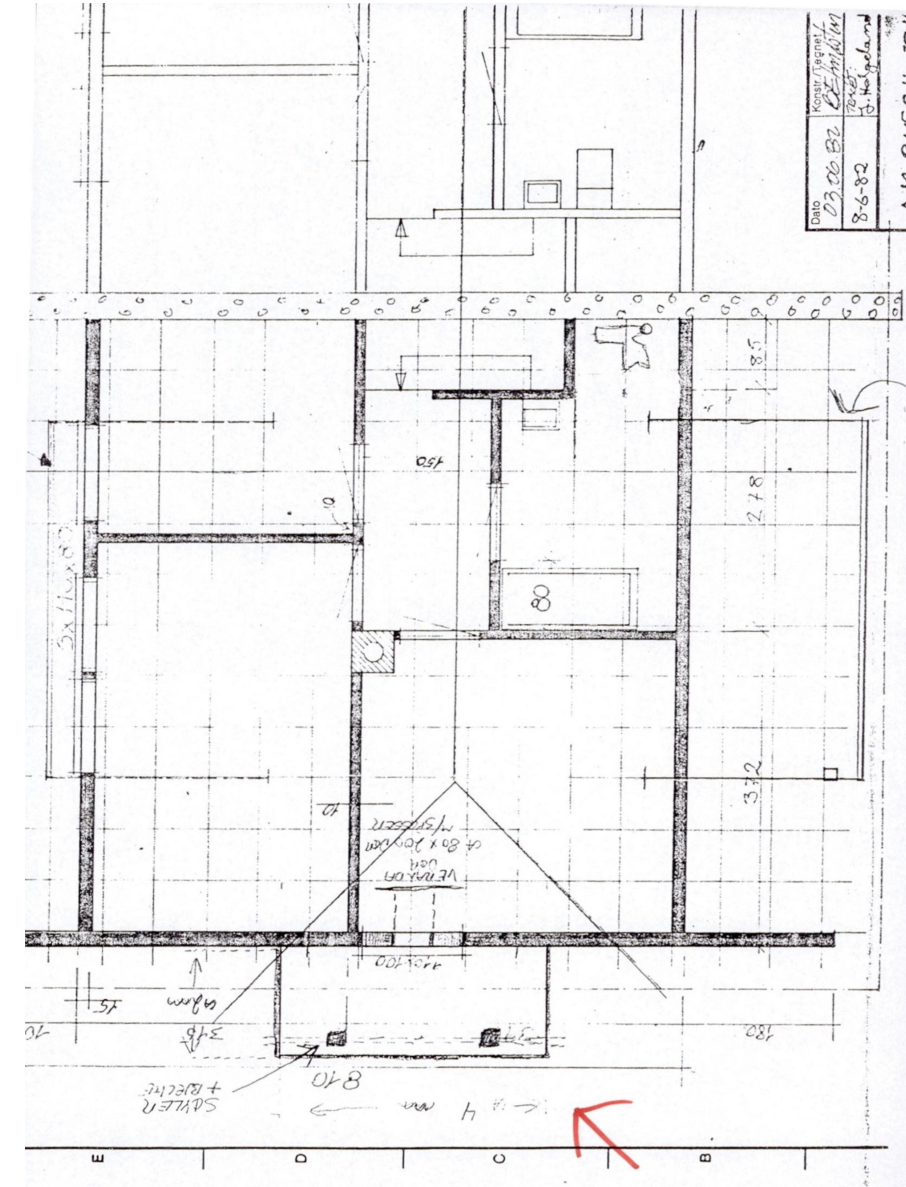
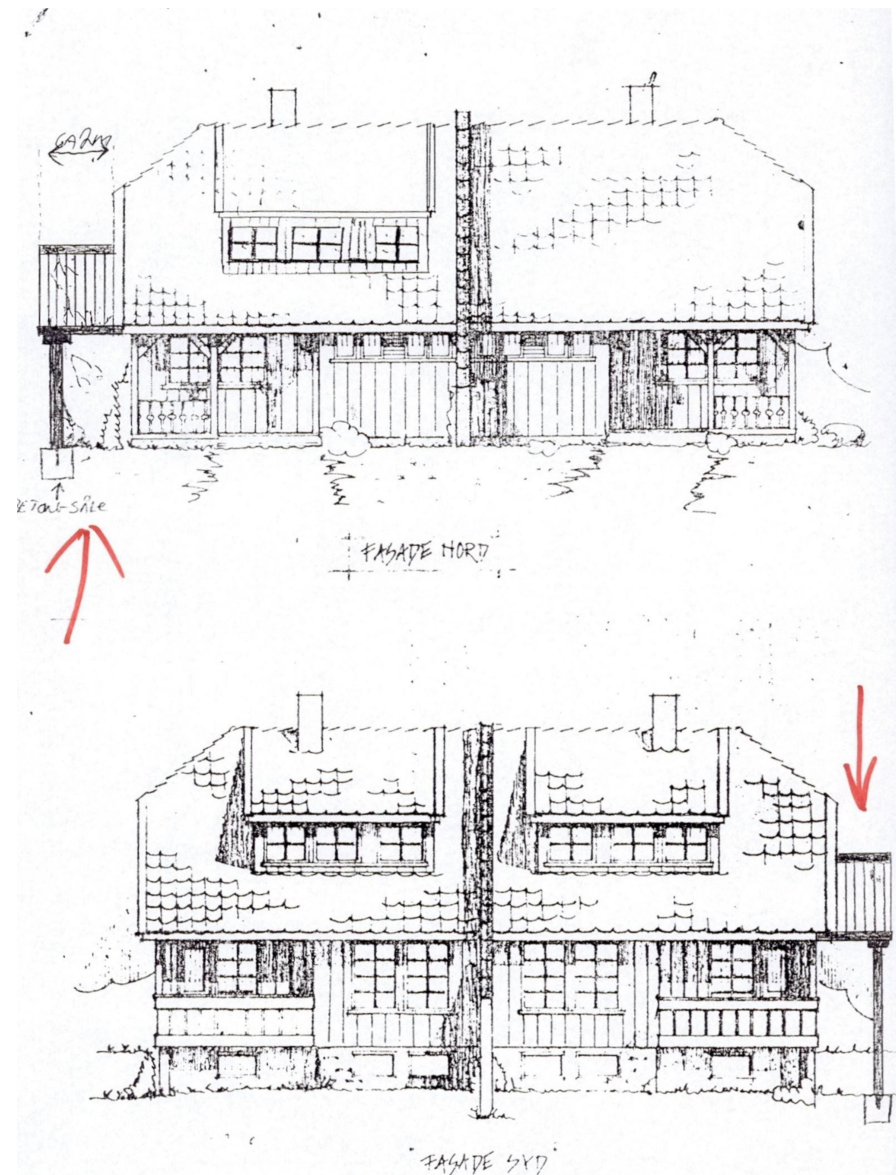
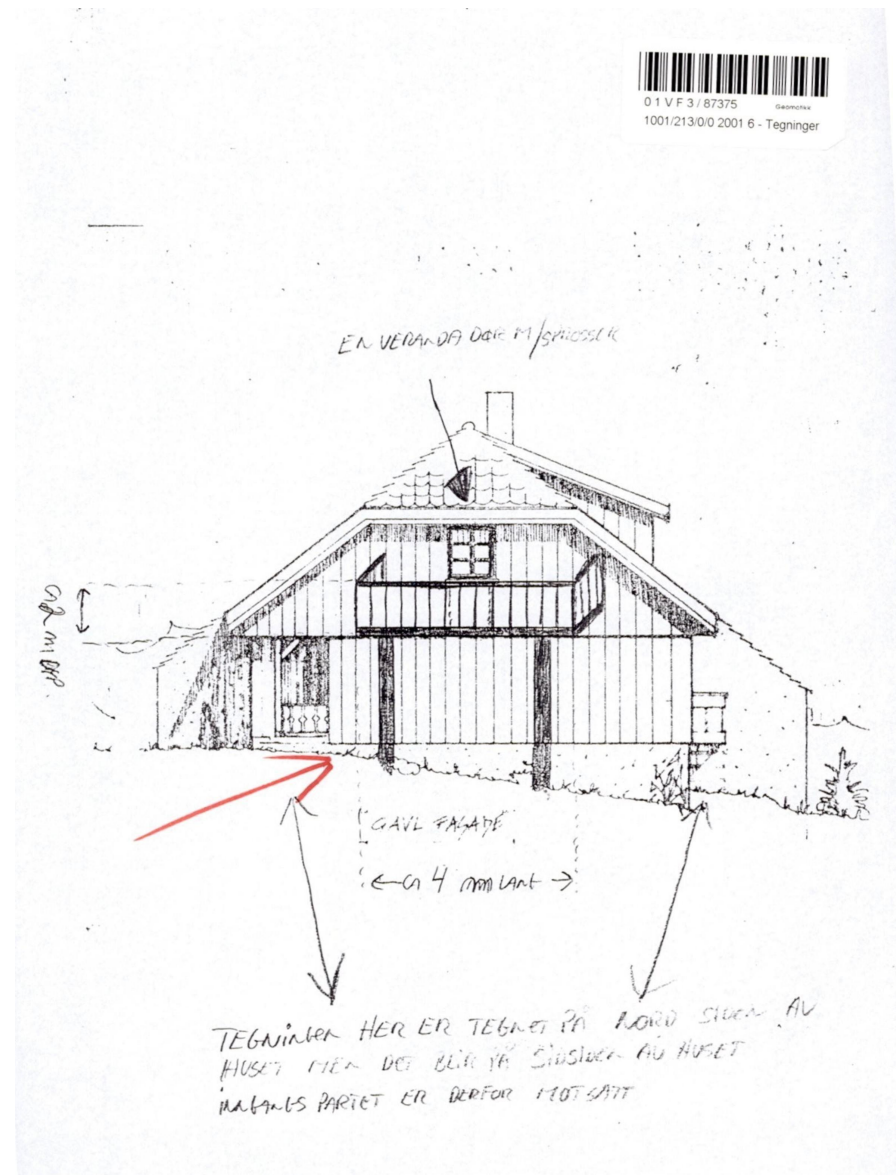


Dato	Kontor/Tegner	Godkjent	Målestokk	Erstatning for	Erstattet av
22.01.82	BEH/BJR		1/100		
TOLG FOR: ANNE MARIE RUSKA JOHANNSEN PEDER HANSON FARMHANSVEIEN 30 TRILSVEIEN 10 B PLAN SHITT FASADER					

G nr. 1 B nr. 213
Sek 74-1982



Dato	Kontor/Tegner	Godkjent	Målestokk	Erstatning for	Erstattet av
22.01.82	BEH/BJR		1/100		
Bygn. sjef. i Tønsberg 31-MAR-1982 Målest.: Arkivnr.:					
TOLG FOR: ANNE MARIE RUSKA JOHANNSEN PEDER HANSON FARMHANSVEIEN 30 TRILSVEIEN 10 B PLAN SHITT FASADER					



Stamhuset Jarlsberg
 Att. Thomas Madsen
 Jarlsberg Hovedgård, Jarlsberggata 14
 3125 Tønsberg
 madsen@jarlsberghovedgard.no

**BAKKE SØRVIK
 & PARTNERS**

Oppdragsnr 28-23-0071 Ansvarlig megler Rikke Steneby Telefon 40 64 71 53 Vår dato 21.03.2023

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Kastellveien 4, 3125 Tønsberg
Selger(e): Lene Martin
Matrikkel: Gnr. 1001 Bnr. 213 i Tønsberg kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til rikke@bs-partners.no

Årlig festeavgift	Kr. 13.609,-	Forfallsdato: 14.04
Restanse festeavgift	Kr. 0,-	
Festeavgift ajour, betalt for år	2022	
Neste regulering av festeavgift	2032	
Festekontrakt utløper dato	2081	
Rett til fornyelse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	JA, IHTT. BESTEMMELSE I TOMTEFESTELOVEN BRUKSRETT TIL GARASJE OG FRIAREAL	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 1.500,-	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Ja	
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: STAMHuset JARLSBERG Mobil: 926 59 113 E-post: wadsen@jarlsberghovedgard.no	
Kontonummer:	9481 11 40 982	

&
 BAKKE SØRVIK & PARTNERS AS
 STORGÅTEN 47, 3119 TØNSBERG
 TELEFON: 33 31 13 33
 ORG. NUMMER: 91658478MVA WWW.PARTNERMEGLER.NO

DAGBOKFØRT
 F e s t e k o n t r a 11.NOV.82 14372
TØNSBERG BYRETT

Stamhusbesitter Gustav Wilhelm Wedel Jarlsberg - personnr. 290731/
 45714 bortfester herved til Astrid Busch Johannessen, p.nr. 04 0648/342
 for Teglhageveien 12, 3100 Tønsberg
 Tomten Kastellvn. 4 gnr. 1 bnr. 213 i Tønsberg som ved
 delingsforretning av 2.8.1982 er oppmålt til 184,54 m². Hertil
 kommer 44 m² for felles garasjeanlegg og friareal på Farmandsvegen
 33 gnr. 1, bnr. 111, ialt 228,54 m².

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Tomten kan kun bebygges med et bolighus med felles garasjeanlegg på Farmandsvegen 38, gnr. 1, bnr. 111.
2. Festetiden er 99 år fra 1.1.1982. Ved opphør gjelder reglene i tomtefestelovens §§ 19 - 21 med den begrensning som følger av festelovens § 10, 4. ledd.
3. Festeavgiften er 6% av kr. 60,- pr. m² fastsatt ved Tønsberg prisnemnds vedtak av 19.1.1982 kr. 823,-. Avgiften betales forskuddsvis for 1 - ett - år av gangen, jfr. tomtefestelovens § 12 hver 15. april, første gang 15. april 1983. Avgiften for tiden 1. juli 1982 og ut året betales ved feste-kontrakts underskrift.

Betales ikke festeavgiften ved forfall og etter varsel nevnt i festelovens § 28, 2. ledd kan bortfesteren etter forfallstid sette eiendommen til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

Ved for sen betaling erlegges vanlig monarente. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften etter 10 - ti - år regnet fra 1. juli 1982. Reguleringen skal skje i samsvar med tomtefestelovens § 14, 2. ledd. I tilfelle av at den avholdes skjønn skal skjønnsutgiftene betales av partene med en halvpart hver.

4. For de siste tre års festeavgift forbeholdes 1. prioritets pant i festerett og bygninger, jfr. tomtefestelovens § 12.

5. Festeren betaler alle skatter og avgifter og andre byrder på tomten, nuværende og fremtidige.

6. Festeren vedtar utkastelse uten søksmål når leietiden er ute og enighet om fornyelse - jfr. pkt. 3 - ikke er oppnådd.

7. Festeren betaler til Tønsberg kommune kr. 45.000,- som refusjon for utgifter til veg, vann og kloakk m.v.

Belpet må være betalt til kemneren i Tønsberg innen 31. desember 1982. De private stikkledninger fra hovedledningen til feste-tomten skal legges av kommunen samtidig med at den legges hovedledningen.

Utgiftene herved skal betales av festeren etter regning med 1/12 av kommunens utgifter til disse ledninger, maksimalt til kr. 8.000,- pr. tomt.

Rett kopi bekreftes
 Kristin Pettersen



- 8. Ved eventuell ekspropriasjon av tomten, helt eller delvis, tilfaller erstatningen Jarlsberg Hovedgård uavkortet. En eventuell ulempeerstatning tilfaller festeren. Festeren har krav på forholdsmessig avslag i avgiften.
- 9. Festeren har rett til å overdra festeretten sammen med de hus som er eller vil bli oppført på tomten. Overdragelsen skal godkjennes av bortfesteren. Dest. gjelder ikke ved tvangs salg.
- 10. Utgiften ved opprettelsen av festekontrakten - herunder delingsutgifter, tinglysning samt vanlig provisjon til h.r.advokat Arne Hillestad, betales av festeren.
- 11. Festekontrakten må godkjennes av Justisdepartementet.



Jarlsberg Hovedgård, den 25. august 1982
 Arne Hillestad
 Advokat

Som fester vedtas denne kontrakt som bindende for meg.

Tønsberg, den

Arne Hillestad
 Advokat

Da en garasjeplass er tillagt Kastellvegen 2, gnr. 1, bnr. 112 eller Johan H. Christiansen med festeavgift kr. 84,- reduseres festeavgiften for nærværende festetomt med kr. 7,- pr. år til kr. 816,-.

Jarlsberg Hovedgård, den

Eva Nygaard Ottesen
 Underdirektør

Tønsberg, den
























































Retts Fotokopi

Kontrakten godkjennes
 Det kgl. justis- og politidepartement
 Oslo, den 4. november 1982

Eva Nygaard Ottesen
 underdirektør

<p>Tønsberg kommune</p>	<p>Kommuneplan</p>			<p>↑ N</p> <p>Målestokk 1:1000</p>	
	<p>Eiendom:</p>	<p>Gnr: 1001 Bnr: 213</p>	<p>Fnr: 0</p>		<p>Snr: 0</p>
	<p>Adresse:</p>	<p>Kastellveien 4 3125 TØNSBERG</p>			
<p>Annent info: Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 TBG</p>					

Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Diverse		Flaggstang
	MurFrittstående		MurLoddrett		Hekk
	AnnetGjerde		Steingjerde		Stolpe
	Gatelys		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant
	Sti		Fortauskant		Gangvegkant
	Vegdekkkant		Vegkantavkjørsel		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Plangrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsmål - Nåværende		Veg - Nåværende
	Bane - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				

20.03.2023 14:41:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Skorsteinsløp 64793, Ukjent

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse avvik:

1.etg

Røykrøret fra Dovre peisinnstas stikker inn i røykløpet i skorsteinen, det skal slutte jevnt med røykløpets innvendige kant.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse avvik:

Skorsteinshatt er til hinder for feiing og tilsyn. Takstigen må suppleres sideveis eller skorsteinshatt kan vendes 90°.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 12.05.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/7679** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Alexander Skjelstad på feier@vibr.no eller **98 26 30 06**.

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



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 avhendning av fast eiendom (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. HELDEKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 løse eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte 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/avgrensningskabel 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 oppgraderes 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 gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp 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.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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 tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, røbrudd, 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 eiendomsmegleren som foretar 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 enr/bnr, under 230 kvm BRA **15.050 kroner**

Hus med eget enr/bnr, over 230 kvm BRA **17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret 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 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende 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 Eiendomsmeidlerforbund 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 forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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



Norsk takst



EIENDOM NORGE

eiendomsmeidlerforbundet.no

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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?

- Les 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 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 bygningsskyndige 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 ikkrettdelse av endringer i eiendomsmedlingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmedlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 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.

For 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:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For 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 MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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 annonerte 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230071

Adresse: Kastellveien 4, 3125 Tønsberg

Betegnelse: GNR 1001, BNR 213 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 avhendning 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 budgivning 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:

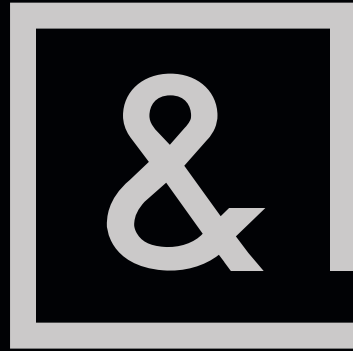
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Egne notater Kastellveien 4



WWW.BS-PARTNERS.NO