Granveien 22A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Granveien 22A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

50

Beliggenhet

53

Plantegninger

58

Eiendommen

69

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Granveien 22A

Velkommen til Granveien 22A og dette meget sentralt beliggende enderekkehuset på Kaldnes! Her bor du meget fint til, tilbaketrukket og rolig, samtidig med gangavstand til alt sentrum har å by på. Eiendommen har sin egen, nærmeste lille oase, med hage både foran og bad boligen. Meget flott!

Kort fortalt:
- Meget familievennlig løsning over 3 plan med flere bruksmuligheter
- 3 soverom i hoveddelen
- Innsendt søknad på godkjenning av soverom og stue i kjeller/hybel
- 2 flislagte bad med dusj
- Eget vaskerom
- De fleste rom er malt opp i senere tid
- Egen garasje - nærmest boligen
- Hage
- Bo rimelig og praktisk!

Granveien 22A

Prisantydning	4 075 000
Omkostninger	122 860
Totalpris	4 197 860
Bruksareal	178,0 m²
BRA-I	149,0 m²
BRA-E	29,0 m²
TBA	25,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Tomteareal	198 m²
Byggeår	1972

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg


































WC



































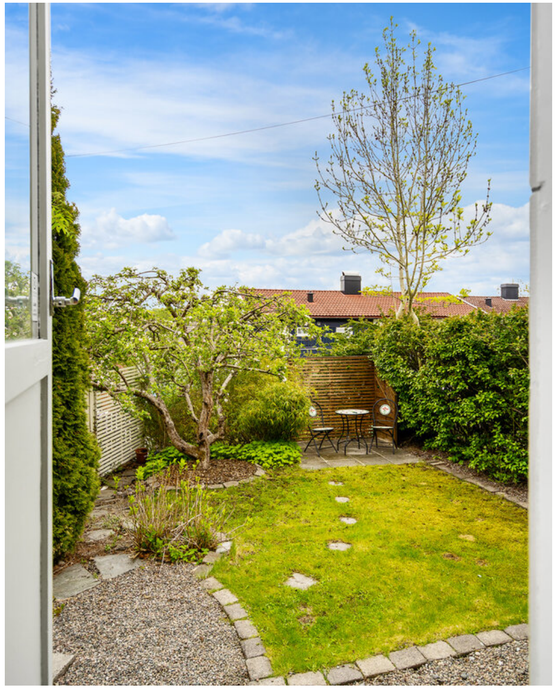






























Beliggenhet

Eiendommen ligger svært skjermet og flott til i gåavstand til Tønsberg sentrum via gangbroen fra Kaldnes og "Brygga i Tønsberg".
Granveien er en meget hyggelig gate, skjønt omkranset med skog og fuglesang - midt i byen, men samtidig tilbaketrukket og rolig!

Det er også kort vei til flotte rekreasjonsmuligheter i Teieskogen, Spar dagligvareforretning, treningssenter, offentlig kommunikasjon med busskorrespondanse mot Tønsberg sentrum og sørover på Nøtterøy mot Borgheim, Tønsberg jernbanestasjon og Sykehuset i Vestfold.

Kaldnes brygge er et område under stadig utvikling hvor det er skapt en helt ny, "levende" bydel med blant annet spisesteder, en rekke kulturtilbud på Støperiet, friområder med sitteplasser og lekeplass med mer.

E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp Sandefjord lufthavn er det ca. 20-25 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

Velkommen!



Plantegninger



Innhold

Rekkehus i ende over 3 plan inneholder:
1.etasje: gang/entré, trappegang, toalettrom, stue med utgang til hagen samt kjøkken i åpen løsning mot stua.
2.etasje: gang med utgang til luftebalkong, 3 soverom, flislagt baderom, flislagt vaskerom.
Kjeller: kjøkken/gang, baderom, bod, kjellerstue, soverom/hobbyrom. Det gjøres oppmerksom på at svar på innsendt søknad på omgjøring av soverom og kjellerstue ikke er mottatt enda.

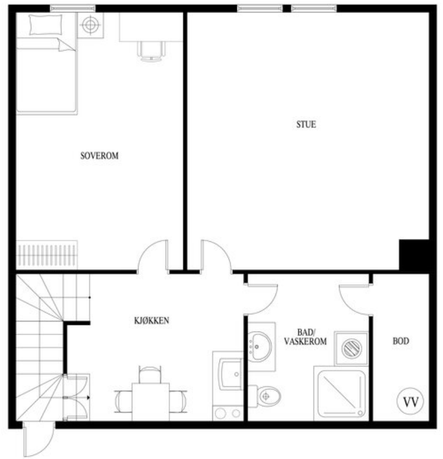
1 parkeringsplass i garasjerekke (nærmest boligen) tilhører.

BRA 178,0 m²

BRA-I 149,0 m²

BRA-E 29,0 m²

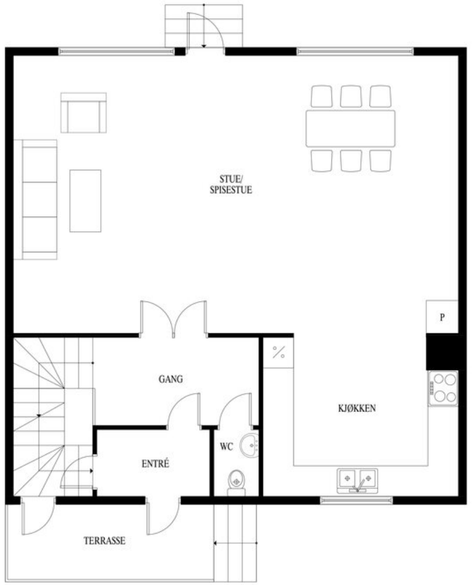
TBA 25,0 m²



U. etg

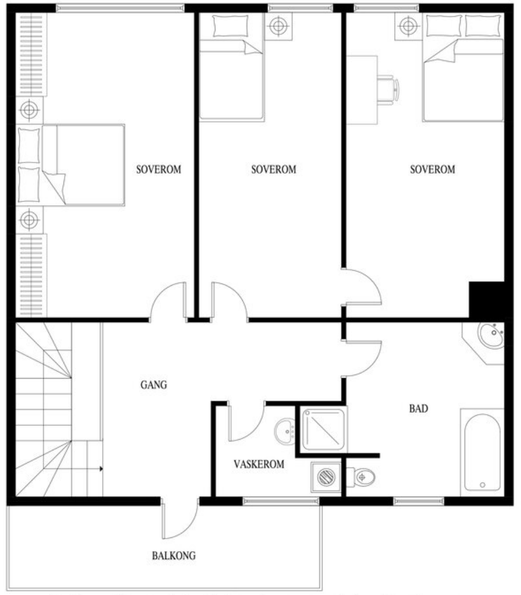
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 178,0 m²

- BRA-i: 149,0 m²
- BRA-e: 29,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt i henhold til NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
1 parkeringsplass i garasjerekke nærmest boligen. Garasjen er i eldre forfatning og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Noen fliser ble løse i hjørneveggen på badet(tørt område) Det ble forsikringssak og skaden er utbedret. Ingen tegn til fukt eller andre skader.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
2018: Alt av rørleggerarbeid i forbindelse med å lage bad på vaskerom,rør opplegg, wc servant og kjøkken i kjeller, røropplegg, dusj, vask og vaskemaskin. Utført av Haugen VVS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

2018: - Varmekabler i gulv - Delvis nytt åpent anlegg - Skjøting av kabel på tjømmemuffe. Opplegg av jording til frem til bod. - Byttet koblingsklemme på hovedvannrør grunnet nye regler. - Montert bryter på v.v.b på grunn av varmegang i støpsel. - Montert lampe over speil. - Montert kontakt til vaskemaskin i bod. - Ny kurs til kjeller 13A - Ny kurs til hybelkjøkken i kjeller 16A - Montert bryter på lampe over speil. - Nytt målerbrett for mer til i sikringsskap. Utført av Bergum Elektro AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. 2015: Satt inn et mindre vindu på soverom oppe. Utført av Nøtterøy Snekkerlag. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Noe saltutslag

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
2018: - Ny kurs til kjeller 13A - Ny kurs til hybelkjøkken i kjeller 16. Utført av Bettum Elektro AS.
Selger har dokumentasjon på arbeidet.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja.
2018: Rørleggerarbeid i forbindelse med bad i kjeller. Utført av Haugen VVS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Pipe rehabilitert med nytt stålrør i 2007 + nytt ildsted.

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja.
2023: Det er satt inn vinduer som er godkjente til rømningsvei i kjeller. To rom er søkt til kommunen for godkjenning til varig oppholdsrom. Arbeidet er utført av ufaglært.
Har ikke fått innvilget tillatelse for ombyggingen.

Selger opplyser videre om utbedringer/påkostninger de senere år:

- Laget bad og kjøkkenløsning i underetasjen (2017-2018).
- Satt inn større vinduer i rommene i underetasjen(rømningsvinduer).

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jon Nyvoll:
Boligen ligger i rekkehusbebyggelse på Kaldnes og disponerer tilhørende garasjeplass. Boligens tilstand anses, sett i relasjon til alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet, som normalt god. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje, elde og ldersrelaterte forhold. Bygningen er oppført etter de krav og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet, og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell befaring. Det må forventes at enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder og har behov for vedlikehold, utskifting eller oppgraderinger over tid. Dagens krav til blant annet isolasjon, inneklima, lydforhold og brannsikring er strengere enn kravene som gjaldt da boligen ble oppført. Det må derfor påregnes kostnader til normalt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard og forventninger.

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Våtrom > 2-Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke påvist membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er satt 27 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:
Utvendig: Taktekking, Nedløp og beslag, Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/Loft, Vinduer, Dører, Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Utvendige trapper

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn, Rom Under Terreng, Innvendige trapper

Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmtvannstank,

Tomteforhold: Fuktsikring og drenering, Forstøtningsmurer, Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Bad: Overflater vegger og himling, Sluk, membran og tettesjikt, Ventilasjon

Spesialrom > 1-Etasje > Toalettrom: Overflater og konstruksjon

Våtrom > 2-Etasje > Bad: Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt, Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2-Etasje > Vaskerom: Overflater Gulv, Ventilasjon.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Beskrivelse garasje i rekke:
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke med tilhørende parkeringsplass foran port. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner og tak tekket med takshingel. Det ble ved befaring observert værslitasje og aldring på bygningsdeler, og garasjen må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Garasjen er i begrenset grad undersøkt, og det foreligger lite dokumentasjon eller opplysninger vedrørende konstruksjon, vedlikehold og eierforhold utover eget seksjonsnummer. Det er lekkasje i taket. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Takstmanns kommentar til arealmåling, byggetegninger, lovlighet mv.:
Terrasse i 1. etasje består av platting på bakken ved inngangspartiet foran hovedinngangen.
Det foreligger ferdigattest datert 25.07.1973. Det er senere utført enkelte endringer i boligen. Kjeller er i hovedsak innredet, og det foreligger søknad til kommunen vedrørende bruksendring til rom for varig opphold. Det er blant annet etablert rømningsvinduer i forbindelse med tiltaket. Det gjøres oppmerksom på at kjøper overtar risikoen knyttet til videre behandling og eventuell godkjenning hos kommunen.
Det er satt inn rømningsvinduer i kjeller og div. oppussing der.
Det er sendt søknad til kommunen vedrørende bruksendring i kjeller samt innsetting av to rømningsvinduer. På tidspunktet for rapporten var søknaden ikke ferdig behandlet av kommunen. Dersom tiltaket blir godkjent av kommunen, er det ikke avdekket andre ulovligheter.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Taket er tekket med betongstein, under tak av rupanel og ukjent om det er papp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En \ undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag er montert på skorstein. Stigetrinn er montert for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen i 1. etasje består av platting på bakken ved inngangspartiet foran hovedinngangen. Overflaten er utført med terrassebord/trallverk i tre. Balkongen i 2. etasje er oppført med rekkverk i tre og tekking i sink/metallbeslag. Overflaten på balkonggulvet er utført med plast -/kompositbasert trallverk. Tre trapp opp til stue og garasje.

Innvendig
Litt forskjellige overflater, på gulver er det for det meste laminat og fliser. På vegger er det stort sett panel. Himlinger stort sett av malt panel. Stort sett hele og greie overflater, noe bruks slitasje m påregnes. Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med sponplater eller tilsvarende. Dette gjelkder etasjeskillet i 2 etasje. Boligen har elementpipe med nytt røykrør fra 2007 og vedovn. Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Boligen har \ malt tretrapp. Innvendige dører er fabrikkmalte i hvit utførelse.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Over kjøkkenbenk og rundt koketopp er det etablert flislagt vegg/plate som beskyttelse mot fukt og søl. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator tilknyttet avtrekk. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og elde sett opp mot alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringen utover ordinær slitasje. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner
Kobberrør ifra bygge år, en del er fornyet oppigjennom tiden.. Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Normal levetid for plast rør er 25-50år. Leiligheten/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Eier har opplyst at det er elektriske varmekabler på følgende rom: hele 1 eta. i 2 eta på bad og vaskerom. I kjeller på bad og i gang. ca. 200 liters varmvannstank er plassert i boden. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tomteforhold
Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering. Det kan observeres grunnmursplast enkelte steder, men topplist mangler. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt hele kjelleren. Dreneringens omfang, utførelse og alder er ukjent. Grunnmuren vurderes hovedsakelig å være utført i Leca fra byggeåret, med støpt betongvegg i deler av kjeller. Utvendige flater er pusset/slemmet. Det er observert enkelte aldersrelaterte riss og sprekkdannelser. Forstøtningsmur mot parkeringsplassen av mur blokker. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt

tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering AS v/Jon O. Nyvollsom er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 198,30 kvm.
Oppgitt tomteareal gjelder gnr. 1003 bnr. 185 med ca. 193,70 kvm. (bebygd med bolig) og
tilleggsareal gnr. 1003 bnr. 252 med ca. 4,60 kvm. (ubebygd parsell).

Fint opparbeidet hagetomt med noe gressplen både foran og bak boligen, samt noe gruset inngang til huset. Platting på begge sider. Hyggelige blomsterbed og hekk mot naboer.

Til Eiendommen gnr. 1003 bnr. 185 tilhører også ideell andel av fellesareal/realsameie av vei og grøntanlegg, samt ideell andel av fellesareal/realsameie garasjerekke.

Selger opplyser at det ikke er noen velforening. Oppgaver/forpliktelser tilknyttet fellesareal arrangeres av naboene selv ved enkelte dugnader og etter engasjement.
Videre opplyser selger at tidligere år har det vært en brøyteavtale avtalt mellom naboer, men det har ikke vært siste året. Kostnaden den gang var ca. kr. 600 og kr. 1 000,- for Granveien 22A.

Eiendommen er konsesjonsfri - men da det medfølger en liten ubebygd parsell og ideell andel av vei og grøntanlegg - må kjøper signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Garasjerekke er oppført i tomtegrensen mot Granveien 19E-G og Granveien 22A, samt like over tomtegrensen mot i Granveien 20.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest rekkehus datert 25.07.1973 og denne er vedlagt i salgsoppgaven.
Det er senere utført enkelte endringer i boligen. Kjeller er i hovedsak innredet, og det foreligger søknad til kommunen vedrørende bruksendring til rom for varig opphold. Det er blant annet etablert rømningsvinduer i forbindelse med tiltaket. Det gjøres oppmerksom på at kjøper overtar risikoen knyttet til videre behandling og eventuell godkjenning hos kommunen.
Det er satt inn rømningsvinduer i kjeller.

Kommunen opplyser at garasjeanlegg/-rekke beliggende på fellesareal gnr. 1003 bnr. 230 er byggemeldt 1972, men at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke finnes i arkiv.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Godkjente bygningstegninger for rekkehus 1970 og tegning av garasjerekke 1972 er vedlagt i salgsoppgaven.
Godkjente tegninger avviker fra dagens bruk både i kjeller og i 2.etasje.

Kommunen opplyser:

- Søknad om bruksendring fra hobbyrom og bod til soverom er mottatt i kommunen 17/2-26, men i skrivende stund er tilbakemelding fra kommunen ikke mottatt.

Adgang til utleie
Deler av boligen har vært utleid- herunder hybel i kjeller.

Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er sekundærrom innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet er i strid med tidligere godkjenninger. Selger har sendt inn søknad om bruksendring av 2 rom i kjeller.

Dersom søknad ikke godkjennes så kan fortsatt utleie av hybel medføre f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Konsekvens kan bli at kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabler (entré, gang, toalettrom, stue , baderom og vaskerom), samt peisovn i stua. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: E - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 16 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding. Avtalen ble opprettet 01.10.2025. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 16.01.2023. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 16.01.2023. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.
Selger opplyser at pipa ble rehabilitert med nytt stålrør i 2007 og det ble satt inn nytt ildsted. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på forannevnte og har ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt brannvesenet.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 075 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

101 870,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 197 860,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 18 758,- for 2006.
Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr samt renovasjon.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor og Canal digital utgjør ca. kr. 1 000,- pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Selger opplyser at det ikke er noen velforening. Oppgaver/forpliktelser tilknyttet fellesareal arrangeres av naboene selv ved enkelte dugnader og etter engasjement.
- Selger opplyser at tidligere år har det vært en brøyteavtale avtalt mellom naboer, men det har ikke vært siste året. Kostnaden den gang var ca. kr. 600 og kr. 1 000,- for Granveien 22A.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vedlikehold av kloakkledning og vannledning. Jf. Bestemmelse om vann/kloakkledning som er tinglyst 05.10.1972 med dagboknr. 5223 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vedlikehold av felles garasjerekke.
- Alarm og bygnings-/innboforsikring for bolig og andel garasjerekke kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 923 894,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 695 577,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyteavtale andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Det tegnes egen forsikring for bygningsmassen.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.
Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Følgende servitutter/heftelser er registrert på bolig eiendommen gnr. 1003 bnr. 185 og følger ved salg:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 05.10.1972, gjelder: Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg vann- og kloakkvesen. Gjelder denne registerenheten med flere. Granveien 24D gir eiere av Granveien 22A-D og Granveien 24A-C rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over Granveien 24D, samt adgang til nødvendig reparasjon etter tilsyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. Forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn. Granveien 24C gir eierne av Granveien 22A-D og Granveien 24A-B de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnte ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien 24C. Granveien 24B gir eierne av Granveien 22A-D og Granveien 24A de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien 24B. Eier av Granveien 22D gir eierne av Granveien 22A-C de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien 22D. Eier av Granveien 22C gir eierne av Granveien 22A-B de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien 22C. Granveien 22B gir eier av Granveien 22A de samme rettigheter og pålegger de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien 22B. Vann og kloakkvesenet har rett til nå som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran fra Banebakken og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert. Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ingen servitutter/heftelser er registrert på eiendommen ubebygd parsell gnr. 1003 bnr. 252.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen felles garasjerekke gnr. 1003 bnr. 194 og følger ved salg:

- Opprettelse av realsameie, tinglyst 05.08.2019, dagboknr. 894760, gjelder: Knr. 3905 gnr. 1003 bnr. 235. Andel i gnr. 1003 bnr. 194 og 230 kan omsettes sammen med gnr. 1003 bnr. 235. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 10.07.1908, dagboknr. 900214. Servitutten er ikke rekvirert.
- Nye vilkår, tinglyst 18.05.1942, dagboknr. 1272. Servitutten er ikke rekvirert.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 27.10.1964, dagboknr. 4108. Rettighetshaver gnr. 1003 bnr. 117. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er ikke rekvirert.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 22.06.1973, dagboknr. 3159. Med flere bestemmelser Servitutten er ikke rekvirert.
- Erklæring/avtale, tinglyst 22.06.1973, dagboknr. 3160. Bestemmelse om kloakkledning. Servitutten er ikke rekvirert.
- Erklæring/avtale, tinglyst 22.06.1973, dagboknr. 43160. Bestemmelse om kloakkledning. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 10.06.1976, dagboknr. 3203. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 11.06.1976, dagboknr. 3235. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 11.06.1976, dagboknr. 3236. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 14.06.1976, dagboknr. 3217. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 15.06.1976, dagboknr. 3309. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 16.06.1976, dagboknr. 3367. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 31.12.1979, dagboknr. 8048. Servitutten er ikke rekvirert.
- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 30.06.1981, dagboknr. 4318. Servitutten er ikke rekvirert.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen fellesareal vei og grøntanlegg gnr. 1003 bnr. 230 og følger ved salg:

- Opprettelse av realsameie, tinglyst 05.08.2019, dagboknr. 894760, gjelder: Knr. 3905 gnr. 1003 bnr. 235. Andel i gnr. 1003 bnr. 194 og 230 kan omsettes sammen med gnr. 1003 bnr. 235. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

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.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Velforening
Eiendommen er ikke del av velforening eller sameie. Det kan allikevel være enkelte felles dugnader, brøyteavtaler og vedlikehold mv. når behov oppstår. Det har vært brøyteavtale tidligere men ikke sist vinter. Kostnad lå da på mellom kr.600-1.000,- i følge selger.

Konsesjon og odel
Eiendommen er konsesjonsfri - men da det medfølger en liten ubebygd parsell og ideell andel av vei og grøntanlegg - må kjøper signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Det er ingen odel på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer på kjøkken. I tillegg medfølger dekoder.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg 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 foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Marie Helene Øvrebøe Solaas.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Granveien 22A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: Matrikkel tilhørende eiendommen: 1/1 andel gnr. 1003, bnr. 185 og 1/1 andel gnr. 1003, bnr. 252 og ideell andel 1/24 gnr. 1003, bnr. 194 og ideell andel 1/20 gnr. 1003, bnr. 230 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260114.

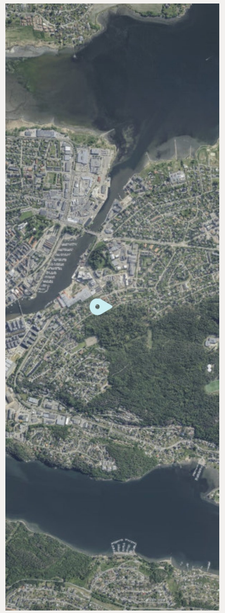
Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1,1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

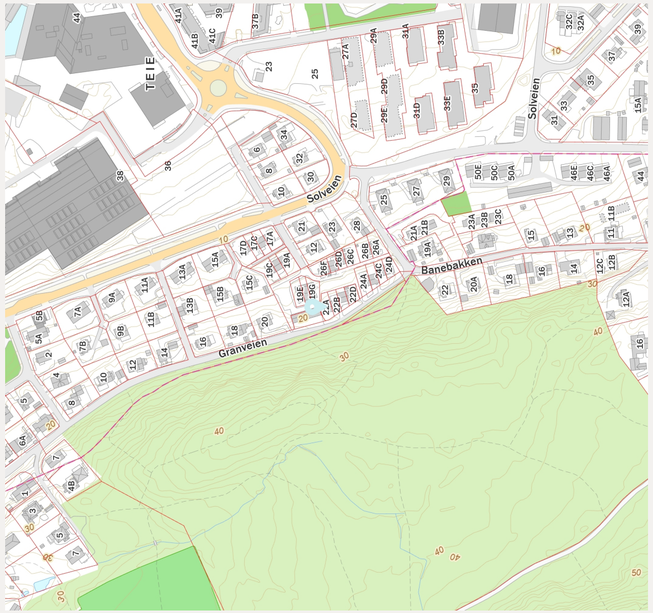
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud
 94 81 40 53/low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskiner vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feilmeldinger i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026
FINN

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Granveien 22A, 3115 TØNSBERG

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granveien 22A	Granveien 22A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen fra 2015- 2020
Og fra 2024-2026
Har mellom dette leid ut i perioder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Solaas, Marie Helene Øvrebøe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noen fliser ble løse i hjørneveggen på badet(tørt område) Det ble forsikringssak og skaden er utbedret.
Ingen tegn til fukt eller andre skader.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rørleggerarbeid i forbindelse med å lage bad på vaskerom,nor opplegg, wc servant og kjøkkum i kjeller, røropplegg, dusj, vask og vaskemaskin.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haugen vvs

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Varmekabler i gulv - Delvis nytt åpent anlegg. - Skjøting av kabel på tjennemuffe. Opplegg av jording til frem til bod. - Byttet koblingsklemme på hovedsammør grunnet nye regler. - Montert bryter på v.v.b på grunn av varmegang i sinpsel. - Montert lampe over speil. - Montert kontakt til vaskemaskin i bod. - Ny kurs til kjeller 13A - Ny kurs til hybelkjøkken i kjeller 16A - Montert bryter på lampe over speil. - Nytt målerbrett for mer til i sikringsskap.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergum elektro as

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn et mindre vindu på soverom oppe.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nattesuy snekkerlag

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Noe saltutslag

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
- Ny kurs til kjeller 13A - Ny kurs til hybelkjøkken i kjeller 16

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bertum elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørleggerarbeid i forbindelse med bad i kjeller

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haugen vvs

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Pipe rehabilitert med nytt stålrør i 2007 + nytt ildsted.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**
2023

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyndig ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Det er satt inn vinduer som er godkjente til romningsvei i kjeller. To rom er søkt til kommunen for godkjenning til varig oppholdsrom

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Forelligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellesskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er oppdaget om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55897942

Egenerklæringsskjema

Name
Marie Helene Ø Solaas

Date
2026-04-13

Identification

Marie Helene Ø Solaas

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marie Helene Ø Solaas	13/04-2026 22:34:30	BankID OIDC High

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Rekkehus
Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20833-1262 **Eiendomsverdi ref nr:** LD3077

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon O. Nyvoll

Tønsberg Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke.
Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier.
Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter.
Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.
Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll
Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-takst.no
990 82 621

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 vanlig/ks ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstiltstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, raust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • kvalitetsmessig eller funksjonsmessig forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassiong og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 185
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strukturtiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha fel utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 185
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i rekkehusbebyggelse på Kaldnes og disponerer tilhørende garasjeplass.

Boligens tilstand anses, sett i relasjon til alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet, som normalt god. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje, elde og aldersrelaterte forhold. Bygningen er oppført etter de krav og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet, og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell befaring.

Det må forventes at enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder og har behov for vedlikehold, utskifting eller oppgraderinger over tid. Dagens krav til blant annet isolasjon, innelklima, lydforhold og brannsikring er strengere enn kravene som gjaldt da boligen ble oppført. Det må derfor påregnes kostnader til normalt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard og forventninger.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG — Gå til side

Taket er tekket med betongstein, under tak av rupanel og ukjent om det er papp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag er montert på skorstein. Stigetrinn er montert for feier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hoveddytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassen i 1. etasje består av platting på bakken ved inngangspartiet foran hovedinngangen. Overflaten er utført med terrassebord/trallverk i tre.

Balkongen i 2. etasje er oppført med rekkverk i tre og tekking i sink/metallbeslag. Overflaten på balkonggulvet er utført med plast -/komposittbasert trallverk.
Tre trapp opp til stue og garasje.

INNVENDIG — Gå til side

Litt forskjellige overflater, på gulver er det for det meste laminat og fliser. På vegger er det stort sett panel. Himlinger stort sett av malt panel. Stort sett hele og greie overflater, noe bruks slitasje må påregnes.
Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med spondplater eller tilsvarende. Dette gjelkder etasjeskillet i 2 etasje.
Boligen har elementpipe med nytt røykrør fra 2007 og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører er fabrikkmalte i hvit utførelse.

VÅTROM — Gå til side

Bad
Bad med dusjdører, WC, baderomsinnredning med servant og speil. Det foreligger manglende dokumentasjon.
Veggene har fliser og malt mur. Taket har panel.
Flislagt gulv med integrerte varmekabler. Nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Det er foretatt hulltakinng i tilliggende konstruksjon. Veggen på baksiden av dusjsonen var åpen ved befaringen, slik at måling kunne utføres direkte i svill. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved kontrollen. Målt fuktinnhold var 13,9 vektprosent (Wt%).

Hulltakingen er utført på et tilfeldig valgt sted hvor det, ut fra våtrommets fuktbelastning, vurderes som sannsynlig at eventuelle fuktforhold kan oppstå. Det kan ikke gis noen garanti for at øvrige deler av konstruksjonen er uten skjulte feil eller fuktskader.

Kontrollpunktet/hulltakingen er utført fra bod på baksiden av dusjsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har dusj rett på gulv/vegg, vegghengt WC og servant med speil. Badet er modernisert og pusset opp, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i sluk. Der rør kommer opp gjennom gulvet for fremtidig badekar, er det banenembran.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og ventil i vinduskarm.
Det er foretatt hulltakinng i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på gangen, bakenforliggende dusjområde.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk, og det er ikke etablert noe form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslags kum.
Det er naturlig ventilering.
Det er foretatt hulltakinng i tilliggende konstruksjon uten at det ble

Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 185
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL

Beskrivelse av eiendommen

påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen.

KJØKKEN — Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Over kjøkkenbenk og rundt koketopp er det etablert flislagt vegg/plate som beskyttelse mot fukt og søl.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator tilknyttet avtrekk. Innredningen fremstår med normals slitasje og elde sett opp mot alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringen utover ordinær slitasje.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM — Gå til side

Toalettrom med innebygd WC og servant. Fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER — Gå til side

Kobberrør ifra bygge år, en del er fornyet oppigjennom tiden..
Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Normal levetid for plast rør er 25-50år.
Leilighetен/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Eier har opplyst at det er elektriske varmekabler på følgende rom: hele 1 eta. i 2 eta på bad og vaskerom. I kjeller på bad og i gang.
ca. 200 liters varmvannstank er plassert i boden.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de sparsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

TOMTEFORHOLD — Gå til side

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering. Det kan observeres grunnmursplast enkelte steder, men topplist mangler. Det er ukjent om det er etablert drenering runkt hele kjelleren. Dreneringens omfang, utførelse og alder er ukjent.
Grunnmuren vurderes hovedsakelig å være utført i Leca fra byggeåret, med støpt betongvegg i deler av kjeller. Utvendige flater er pusset/slemmet. Det er observert enkelte aldersrelaterte riss og sprekkdannelser.
Forstøtningsmur mot parkeringsplassen av mur blokker.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET — Gå til side

Punktet kan omfatte utelpasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannsikker/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Arealer — Gå til side

Forutsetninger og vedlegg — Gå til side

Lovlighet — Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ferdigattest datert 25.07.1973. Det er senere utført enkelte endringer i boligen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Normal levetid for plast rør er 25-50år.
Leilighetен/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Eier har opplyst at det er elektriske varmekabler på følgende rom: hele 1 eta. i 2 eta på bad og vaskerom. I kjeller på bad og i gang.
ca. 200 liters varmvannstank er plassert i boden.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de sparsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Garasje plass i rekke

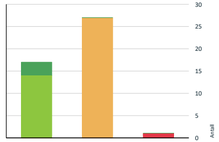
• Det foreligger ikke tegninger

Det medfølger garasjeplass i garasjerekke. Garasjen har eget seksjonsnummer, og det disponeres i tillegg parkeringsplass foran garasjen. Garasjen er beliggende nærmest boligen.

Det foreligger begrenset med opplysninger og dokumentasjon vedrørende garasjeseksjonen. Interessenter oppfordres til å innhente nærmere opplysninger fra selger og megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har rekvirert tilstandsrapport med arealmåling. Opplysninger er gitt av eier.

Boligen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen, med begrensninger grunnet møblering og bruk. Det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Radonmåling er ikke utført med mindre annet er opplyst. Energiattest fremlegges av megler.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og omfatter kun de bygningsdeler, rom og forhold som fremgår av rapporten. Det er ikke foretatt vurderinger av forhold som ikke er beskrevet.

Eventuelle tilleggsbygg, som for eksempel garasje, er ikke tilstandsvurdert, selv om det kan være gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling.

Rapporten må gjennomgås og godkjennes av selger før bruk. Eventuelle feil meldes til takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2-Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertaket.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktskjolder rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke målt eller registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, og forholdet fremsto tørt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

De fleste vinduene er passert mer enn halvparten av forventet levetid. Enkelte karmer har begynnende tegn til nedbrytning/råteskader, og flere pakninger fremstår med redusert funksjon. Det ble ikke registrert punkterte glass under befaringen, men ut fra vinduenes alder og tilstand må det påregnes økt risiko for punktering og behov for utskiftninger på sikt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det ble ikke registrert punktert glass i dørene ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Det må beregnes å fornye de nevnte dører med tiden. Tilstandsgrad 2, settes med referanse til mer en 1/2 forventet nedre levetid er oppbrukt.

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

Det er avvik:

Det ble observert noe slitasje og elde på terrasser/balkonger. Det er registrert enkelte ujevnheter, og vedlikehold/utbedringer må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Dårlig fundamentert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På rommet til venstre i 2. etasje ble det målt høydeforskjell i gulv på ca. 28 mm. Det ble også registrert skjevheter i gulv på øvrige rom samt noe knirk ved belastning. Forholdet vurderes å være relatert til alder/slitasje, og tiltak må påregnes ved behov.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Trappen ned til kjeller mangler rekkverk. Begge trappene mangler håndlister på vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstanken er 29 år gammel, og det er ikke avløp i rommet eller overløpsventil tilkoblet avløp.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Grunnmuren har tydelig skjevhet/deformasjon. Eier opplyser at forholdet ikke har endret seg i deres eiertid. Skjevheten vurderes derfor som et eldre forhold, men videre bevegelser kan ikke utelukkes.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det ble observert noe avflassing og saltutslag på murflater. Våtsonen er begrenset til ca. 1 meter utenfor dusjsonen, og utførelsen vurderes ikke å ha tilstrekkelig utstrekning i forhold til dagens anbefalte løsning. Risiko for fuktbelastning på tilstøtende overflater må derfor påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det ble kun registrert én ventil i yttervegg. Det ble heller ikke observert tilluftsspalt under dør.

Spesialrom > 1-Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilasjon på rommet og lekasjesikkring av veggbrønt toalett:

Våtrom > 2-Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Svertesopp er registrert

Fugene på veggene i dusjsonen viser normal aldring og slitasje sett opp mot byggeår fra ca. 2007.

Det er observert misfarging og begynnende slitasje i enkelte fuger og silikonfuger, spesielt i hjørner og overganger.

Dette er vanlig ut fra alder, men vedlikehold og fornying av fugemasser bør påregnes for å opprettholde tilfredstillende tetthet og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Våtrom > 2-Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med noe fall mot dørterskel. Det ble registrert lokalt fall rundt sluk som ivaretar avrenning i dusjsonen.

Det ble ikke registrert membranoppkant ved terskel/døråpning. Videre ble det observert enkelte sprukne og oppsmuldrede fuger, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid.
Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Våtrom > 2-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 2-Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Det var ikke et direkte krav om drenerings-/lekkasjetjening for innbygde sisterner etter TEK97, men løsningen var anbefalt gjennom SINTEF Byggforsk og bransjenormer for å kunne synliggjøre eventuelle lekkasjer og redusere risiko for skjulte fuktskader.

Våtrom > 2-Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med kun lokalt fall på ca. 5 mm rundt sluk og mot dør. Det ble også registrert manglende membranoppkant ved dørterskel, noe som kan medføre økt risiko for vannvandring ut av våtrommet ved lekkasje eller vannspl.

Våtrom > 2-Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller Gå til side ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest 1973, vinduer er produsert 1972.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, og det må vurderes om taktekking og undertak bør fornyes. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, da takets gjenværende levetid er begrenset.



Nabo delen til høyre har et nyere tak.

10.3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag er montert på skorstein. Stigetrinn er montert for feier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Videre bør det påregnes at takrenner, nedløp og beslag må byttes i løpet av de nærmeste årene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på bygning og føre for personskade ved snøras.

10.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens funksjon som klimaskjerm. Manglende utbedring kan føre til økt omfang av råte og redusert levetid for veggkonstruksjonen.



10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktskjolder rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke målt eller registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, og forholdet fremsto tørt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av området rundt pipegjennomføringen for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



10.2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste vinduene er passert mer enn halvparten av forventet levetid. Enkelte karmer har begynnende tegn til nedbrytning/råteskader, og flere pakninger fremstår med redusert funksjon. Det ble ikke registrert punkterte glass under befaringen, men ut fra vinduenes alder og tilstand må det påregnes økt risiko for punktering og behov for utskiftninger på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurderes utskifting av vinduer med tegn til råte eller redusert funksjon på pakninger. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, varmetap og behov for mer omfattende utskiftninger på sikt.



10.1 Vinduer - 1

Beskrivelse
Enkelte vinduer er fra 2007 og frem til i dag.

10.3 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert punktert glass i dørene ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Det må beregnes å fornye de nevnte dører med tiden. Tilstandsgrad 2, settes med referanse til mer en 1/2 forventet nedre levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av dører, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Dører med redusert funksjon eller isoleringsevne kan medføre økt varmetap, høyere energiforbruk og redusert komfort.



Svelling i underkant på ytterdør.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassen i 1. etasje består av platting på bakken ved inngangspartiet foran hovedinngangen. Overflaten er utført med terrassebord/trallverk i tre.

Balkongen i 2. etasje er oppført med rekkverk i tre og tekking i sink/metallbeslag. Overflaten på balkonggulvet er utført med plast-/kompositttbasert trallverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noe slitasje og elde på terrasser/balkonger. Det er registrert enkelte ujevnheter, og vedlikehold/utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av terrasser og balkonger for å utbedre slitasje og ujevnheter.
Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for skader på bygningsdeler.

10.2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Tre trapp opp til stue og garasje.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Dårlig fundamentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør fundamenteres på nytt eller utbedres for å sikre stabilitet og sikker bruk.
Dårlig fundamentering kan føre til ytterligere skjevheter, økt risiko for skader og redusert levetid på konstruksjonen.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TS 1 **Overflater**

Beskrivelse

Litt forskjellige overflater, på gulver er det for det meste laminat og fliser. På vegger er det stort sett panel. Himlinger stort sett av malt panel. Stort sett hele og greie overflater, noe bruks slitasje må påregnes.

TS 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med sponplater eller tilsvarende. Dette gjelkder etasjeskillet i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På rommet til venstre i 2. etasje ble det målt høydeforskjell i gulv på ca. 28 mm. Det ble også registrert skjevheter i gulv på øvrige rom samt noe knirk ved belastning. Forholdet vurderes å være relatert til alder/slitasje, og tiltak må påregnes ved behov.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og skjevheter rettes opp.
Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Konsekvensen ved manglende utbedring er redusert komfort, økt risiko for knirk og eventuelle utfordringer med innredning eller bruk av rommet.

TS 1 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med nytt røykrør fra 2007 og vedovn.

TS 2 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid. Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen.

Tilstandsrapport







Noe salt utslag

TS 3 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen ned til kjeller mangler rekkverk. Begge trappene mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres på trappen ned til kjeller, og håndløper bør monteres på vegg for begge trapper.

Manglende rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

TS 3 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikkmalte i hvit utførelse.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjdører, WC, baderomsinnredning med servant og speil. Det foreligger manglende dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TS 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt mur. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det ble observert noe avflassing og saltutslag på murflater. Våtsonen er begrenset til ca. 1 meter utenfor dusjsonen, og utførelsen vurderes ikke å ha tilstrekkelig utstrekning i forhold til dagens anbefalte løsning. Risiko for fuktbelastning på tilstøtende overflater må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Murflater bør holdes under oppsikt, og det bør vurderes tiltak for å utbedre avflassing og saltutslag. Dersom badet brukes mye, er det økt risiko for muggvekst og fuktskader på veggene, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og dårligere inneklima.





Det har tidligere vært tegn til fuktpåvirkning på karm og listverk. Det ble registrert svelling og misfarging nederst ved dørkarm/listverk, noe som kan indikere tidligere fuktbelastning.

KJELLER > BAD

TS 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv med integrerte varmekabler. Nedsenket dusjsone.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TS 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TS 1 **Sanitæretutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TS 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble kun registrert én ventil i yttervegg. Det ble heller ikke observert tilluftspalt under dør.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren, samt vurdere å installere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

KJELLER > BAD

TS 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Veggen på baksiden av dusjsonen var åpen ved befaringen, slik at måling kunne utføres direkte i svill. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved kontrollen. Målt fuktinnhold var 13,9 vektprosent (Wt%).

Hulltakingen er utført på et tilfeldig valgt sted hvor det, ut fra våtrommets fuktbelastning, vurderes som sannsynlig at eventuelle fuktforhold kan oppstå. Det kan ikke gis noen garanti for at øvrige deler av konstruksjonen er uten skjulte feil eller fuktskader.

Kontrollpunktet/hulltakingen er utført fra bod på baksiden av dusjsonen.

Tilstandsrapport



2-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har dusj rett på gulv/vegg, vegghengt WC og servant med speil. Badet er modernisert og pusset opp, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





2-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Fugene på veggene i dusjsonen viser normal aldring og slitasje sett opp mot byggeår fra ca. 2007.

Det er observert misfarging og begynnende slitasje i enkelte fuger og silikonfuger, spesielt i hjørner og overganger.

Dette er vanlig ut fra alder, men vedlikehold og fornying av fugemasser bør påregnes for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger og silikonfuger med misfarging og slitasje bør fornyes for å opprettholde tilfredstillende tetthet og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Brr 185
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL

Tilstandsrapport



2-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007

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

Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med noe fall mot døråpning. Det ble registrert lokalt fall rundt sluk som ivaretar avrenning i dusjsonen.

Det ble ikke registrert membranoppkant ved terskel/døråpning. Videre ble det observert enkelte sprukne og oppsmuldrede fuger, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid. Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk, samt etablere membranoppkant ved terskel/døråpning for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom.

Sprukne og oppsmuldrede fuger bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging og påfølgende skader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

2-ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i sluk. Der rør kommer opp gjennom gulvet for fremtidig badekar, er det banemembran.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Brr 185
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL

Tilstandsrapport



2-ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det var ikke et direkte krav om drenerings-/lekkasjeåpning for innbygde sisterner etter TEK97, men løsningen var anbefalt gjennom SINTEF Byggforsk og bransjenormer for å kunne synliggjøre eventuelle lekkasjer og redusere risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

2-ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk og ventil i vinduskarm.

Årstall: 2007

2-ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fukttbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på gangen, bakenforliggende dusjområde.

Årstall: 2007

Granveien 22 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Brr 185
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL

Tilstandsrapport



2-ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





2-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

2-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med kun lokalt fall på ca. 5 mm rundt sluk og mot dør. Det ble også registrert manglende membranoppkant ved dørterskel, noe som kan medføre økt risiko for vannvandring ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og membranoppkant ved dørterskel for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å hindre vannvandring ut av våtrommet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Tilstandsrapport



2-ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og det er ikke etablert noe form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran i våtsonen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2-ETASJE > VASKEROM

TG 7 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslags kum.

2-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

2-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gjes noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i garagen.



KJØKKEN

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 7 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Over kjøkkenbenk og rundt koketopp er det etablert flislagt vegg/plate som beskyttelse mot fukt og søl.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator tilknyttet avtrekk. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og elde sett opp mot alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringen utover ordinær slitasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 7 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1-ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med innebygd WC og servant. Fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilasjon på rommet og lekasjesikkring av veggehengt toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og lekkasjesikring for veggehengt toalett.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader, mens manglende lekkasjesikring kan medføre fare for vannskader ved eventuell lekkasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør ifra bygge år, en del er fornyet oppigjennom tiden.. Røroppleggt fungerte normalt ved befaringen. Røroppleggt er ikke nærmere kontrollert av taksmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på røroppleggt og vurdere fornyelse ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Normal levetid for plast rør er 25-50år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å være oppmerksom på at avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det kan derfor plutselig oppstå svekkelser eller lekkasjer.
Videre oppfølging og jevnlig kontroll bør vurderes for å redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Eier har opplyst at det er elektriske varmekabler på følgende rom: hele 1 eta. i 2 eta på bad og vaskerom. I kjeller på bad og i gang.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

ca. 200 liters varmvannstank er plassert i boden.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstanken er 29 år gammel, og det er ikke avløp i rommet eller overløpsventil tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet på grunn av høy alder, da risikoen for lekkasje øker med tiden.

Det anbefales å etablere avløp eller montere overløpsventil tilkoblet avløp for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Når boligen var ny.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle elektriske arbeider som er utført mens nåværende eier har eid boligene r utført av godkjente elektro installasjonsbedrifter og samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Det som er utført under nåværende eiers eie.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av fagkyndig grunnet alder og generell brukstilstaje på anlegget. Det anbefales eksempelvis utført elkontroll iht. NEK 405-2-3 Avhending for nærmere vurdering av tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Eier opplyser at det ble utført gjennomgang av sikringskapet i 2018.

Generell kommentar

Skjult elektrisk anlegg, noe åpent. Sikringsskapet er plassert i teknisk/bod. Sikringen består av av automatsikringer. Totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering. Det kan observeres grunnmursplast enkelte steder, men topplist mangler. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt hele kjelleren. Dreneringens omfang, utførelse og alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eksisterende drenering og eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke dreneringens tilstand, omfang og utførelse.
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.
Det anbefales også å montere topplist på synlig grunnmursplast for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren vurderes hovedsakelig å være utført i Leca fra byggeåret, med støpt betongvegg i deler av kjeller. Utvendige flater er pusset/slemmet. Det er observert enkelte aldersrelaterte riss og sprekkdannelser.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot parkeringsplassen av mur blokker.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Grunnmuren har tydelig skjevhet/deformasjon. Eier opplyser at forholdet ikke har endret seg i deres eiertid. Skjevheten vurderes derfor som et eldre forhold, men videre bevegelser kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Muren må sikres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre fare for utrasing og skade på personer eller eiendom.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for at muren kan kollapse.
Forholdet bør holdes under observasjon for å oppdage eventuelle videre bevegelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette vann- eller avløpsproblemer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke med tilhørende parkeringsplass foran port. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner og tak tekket med takshingel.

Det ble ved befaring observert værslitasje og aldring på bygningsdeler, og garasjen må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Garasjen er i begrenset grad undersøkt, og det foreligger lite dokumentasjon eller opplysninger vedrørende konstruksjon, vedlikehold og eierforhold utover eget seksjonsnummer. Det er lekkasje i taket.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	47			47	
1-Etasje	51			51	22
2-Etasje	51			51	3
SUM	**149**				**25**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom 2, bod, bad, gang m/hybel kjøkken		
1-Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, vindfang, gang		
2-Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom		

Kommentar
Terrasse i 1. etasje består av platting på bakken ved inngangspartiet foran hovedinngangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 25.07.1973. Det er senere utført enkelte endringer i boligen. Kjeller er i hovedsak innredet, og det foreligger søknad til kommunen vedrørende bruksendring til rom for varig opphold. Det er blant annet etablert rømningsvinduer i forbindelse med tiltaket. Det gjøres oppmerksom på at kjøper overtar risikoen knyttet til videre behandling og eventuell godkjenning hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er satt inn rømningsvinduer i kjeller og div. oppussing der.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er sendt søknad til kommunen vedrørende bruksendring i kjeller samt innsetting av to rømningsvinduer. På tidspunktet for rapporten var søknaden ikke ferdig behandlet av kommunen. Dersom tiltaket blir godkjent av kommunen, er det ikke avdekket andre ulovligheter.

Garasje plass i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det medfølger garasjeplass i garasjerekke. Garasjen har eget seksjonsnummer, og det disponeres i tillegg parkeringsplass foran garasjen. Garasjen er beliggende nærmest boligen.

Det foreligger begrenset med opplysninger og dokumentasjon vedrørende garasjeseksjonen. Interessenter oppfordres til å innhente nærmere opplysninger fra selger og megler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør
	Dag	Samboer m/eier. Fikk ikke med etter navnet.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	185		0	193.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granveien 22 A

Hjemmelshaver
Solaas Marie Helene Øvrebøe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i en stille og rolig blindvei uten gjennomkjøring, med umiddelbar nærhet til tur- og rekreasjonsområdet i Teieskogen samt lekeplasser. Det er gangavstand til Færder videregående skole, dagligvareforretningen SPAR, treningssenter og badeanlegg Sporty, Tønsberg brygge med flere cafèer, restauranter og kino, samt Ollebukta småbåthavn. Videre er det kort avstand til øvrige servicetilbud i Tønsberg sentrum, herunder kjøpesenter, Tønsberg torv, bibliotek, svømmehall, sykehus, buss- og jernbanestasjon. Det er etablert gang- og sykkelvei til Tønsberg sentrum. Bussforbindelse i nærheten av eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel. Reguleringsforhold og tilhørende bestemmelser kan få ved henvendelse til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha planer eller tiltak i området som kan påvirke eiendommen og nærområdet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gruslagt adkomst og uteplasser. Eiendommen har egen hage samt adkomst via intern gangvei. Det medfølger andel i fellesarealer med blant annet lekeplass, grøntområder og garasjeanlegg. Tomten fremstår som pent opparbeidet og med gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser å eie Gnr. 1003 Bnr. 252 (gangsti/parsell) samt andeler i tilhørende fellesarealer og garasjeanlegg. Eiendommen er tillagt 2/48 andel av Gnr. 1003 Bnr. 194 (fellesareal) og 2/40 andel av Gnr. 1003 Bnr. 230 (garasje/fellesareal). Tilhørende arealer og sameieandeler følger eiendommen i henhold til grunnboksopplysninger og eiendommens organisering. Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesarealer og sameieforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inneglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVendi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVendi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

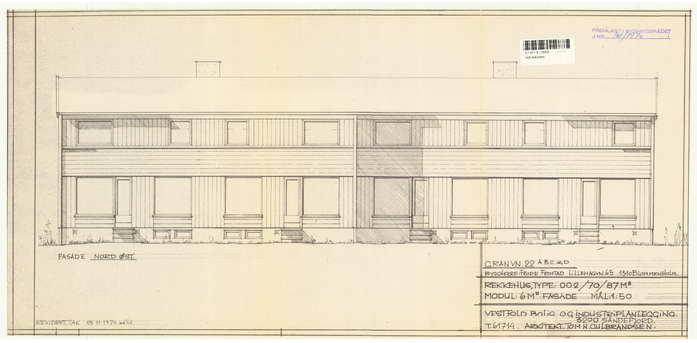
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LD3677

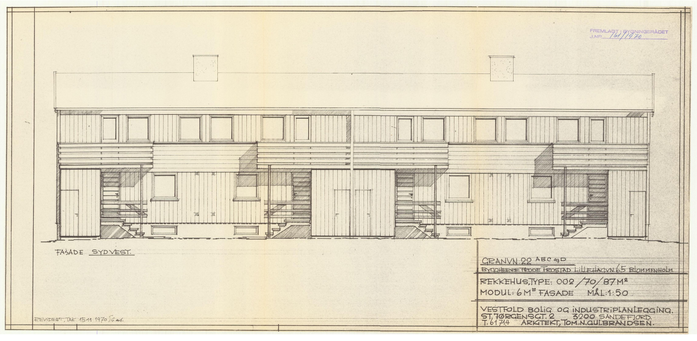
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

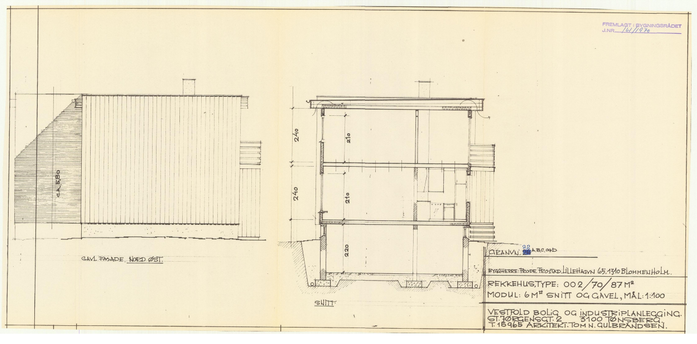
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

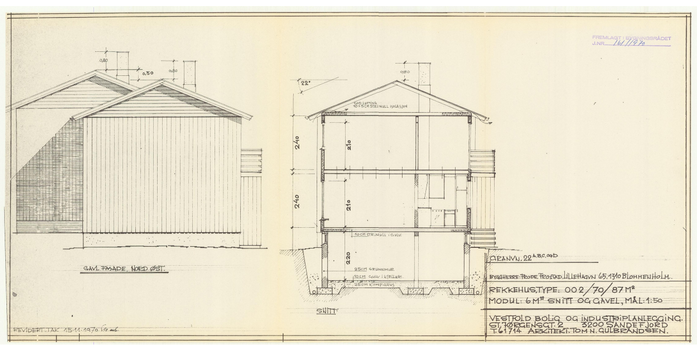
Tilstandsrapportens avgrensninger

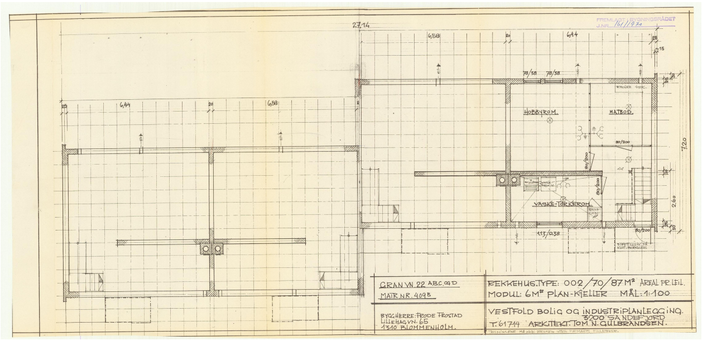
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

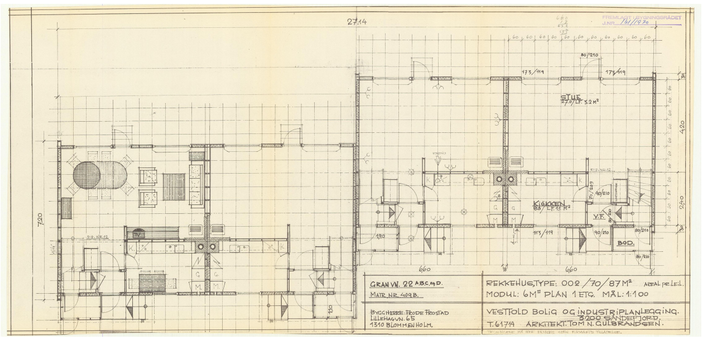

FASADE NORD ØST.
GRANVN. 22 A B C m/D
RAMMEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6 M FASADE MÅL 1:50
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
3200 SANDEFJORD
T. 61714 ARKITEKT TORM. GULBRANDSEN.

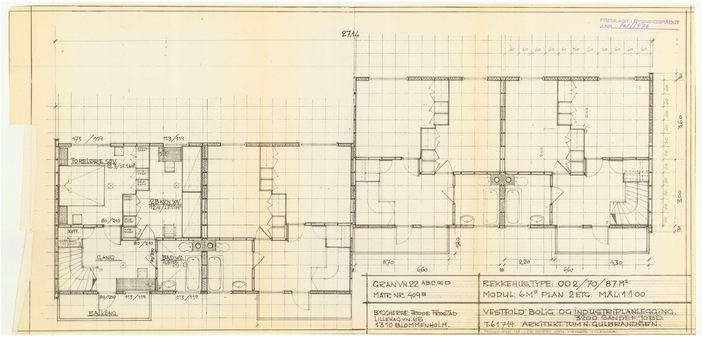

FASADE SYD VEST.
GRANVN. 22 A B C m/D
RAMMEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6 M FASADE MÅL 1:50
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
ST. MØRGENSGT. 2 3200 SANDEFJORD
T. 61714 ARKITEKT TORM. GULBRANDSEN.

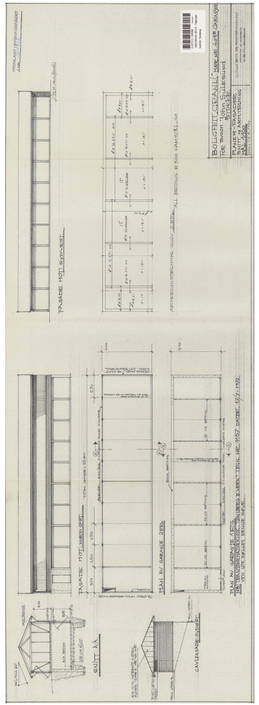

GAVL FASADE NORD ØST.
SNITT
GRANVN. 22 A B C m/D
RAMMEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6 M SNITT OG GAVEL, MÅL 1:100
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
ST. MØRGENSGT. 2 3100 TØNSBERG
T. 61948 ARKITEKT TORM. GULBRANDSEN.

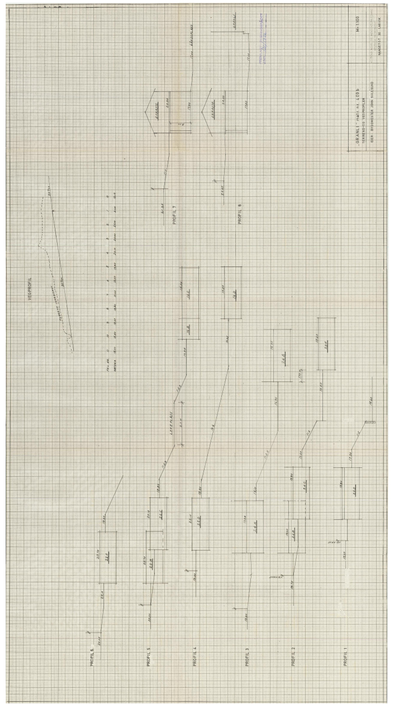

GAVL FASADE NORD ØST.
SNITT
GRANVN. 22 A B C m/D
RAMMEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6 M SNITT OG GAVEL, MÅL 1:50
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
ST. MØRGENSGT. 2 3200 SANDEFJORD
T. 61714 ARKITEKT TORM. GULBRANDSEN.


27.14
GRAN VN 22 ABC OG D
MATR NR. 4938
BYGGHERRE: TRYDE TRØTAD
LILLEMOVN. 68
1510 MOSSTRENHOLM.
REKKEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6M² PLAN-MELLER
MÅL: 1:100
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
3000 SANDEFJORD
T. 61744 ARKITEKT TOM N. GULBRANDSEN.


27.14
GRAN VN 22 ABC OG D
MATR NR. 4938
BYGGHERRE: TRYDE TRØTAD
LILLEMOVN. 68
1510 MOSSTRENHOLM.
REKKEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6M² PLAN 1 ETG.
MÅL: 1:100
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
3000 SANDEFJORD
T. 61744 ARKITEKT TOM N. GULBRANDSEN.


27.14
GRAN VN 22 ABC OG D
MATR NR. 4938
BYGGHERRE: TRYDE TRØTAD
LILLEMOVN. 68
1510 MOSSTRENHOLM.
REKKEHUS TYPE: 002/70/87 M²
MODUL: 6M² PLAN 2 ETG.
MÅL: 1:100
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
3000 SANDEFJORD
T. 61744 ARKITEKT TOM N. GULBRANDSEN.





TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Tønsberg. 25/7-1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted Granveien 22 A,B,C,D. Journalnr. 161/1970
Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning
Bygningens art Rekkehus i 2 etasjer, gr.fl. 217 m2.

Byggherre JohnSulesmund
Byggemelder Ark. Tom H. Gulbrandsen
Ansvarshavende John Sulesmund, Stokke

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Gebyr kr. 440.-

Nytt dokument

Bygningssjef

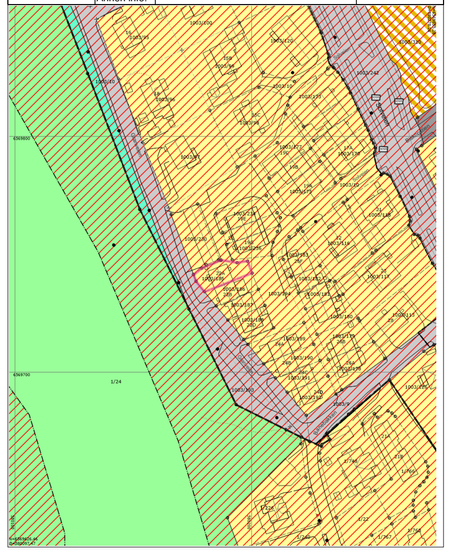
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 185	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granveien 22A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

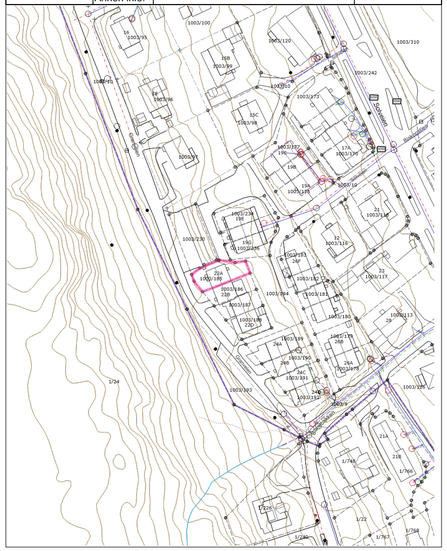
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Bil/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 185	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granveien 22A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kommunegrense
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1972/5223/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 09:20

Side 1 av 2

Dagbok nr. 5223
Tønsberg sorenskriverembete 5 OKT. 1972

-.E.F.S.L.U.F.Á.B.E.-

Undertegnede som eiere av Granveien,22 A - B - C - D og Granveien, 24 A - B - C - D avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Tønsberg vann og kloakkvesens samtykke.
Undertegnede som eier av Granveien, 24 D , gir eierne av Granveien, 22 A - B - C - D og Granveien, 24 A - B - C, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over Granveien, 24 D, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.
Undertegnede som eier av: Granveien, 24 C gir eierne av Granveien, 22 A - B - C - D og Granveien, 24 A - B de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien,24 C.
Undertegnede som eier av Granveien, 24 B gir eierne av: Granveien, 22 A - B - C - D og Granveien, 24 A de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn tål felles ledninger over Granveien,24 B.
Undertegnede som eier av Granveien, 24 A gir eierne av: Granveien, 22 A - B - C - D de samme rettigheter og pålegger den de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien, 24 A.
Undertegnede som eier av Granveien, 22 D, gir eierne av Granveien, 22 A - B - C de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien, 22 D.
Undertegnede som eier av Granveien, 22 C gir eierne av Granveien 22 A - B de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien, 22 C.
Undertegnede som eier av Granveien, 22 B gir eier av Granveien, 22 A de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til felles ledninger over Granveien, 22 B.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1972/5223/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 09:20

Side 2 av 2

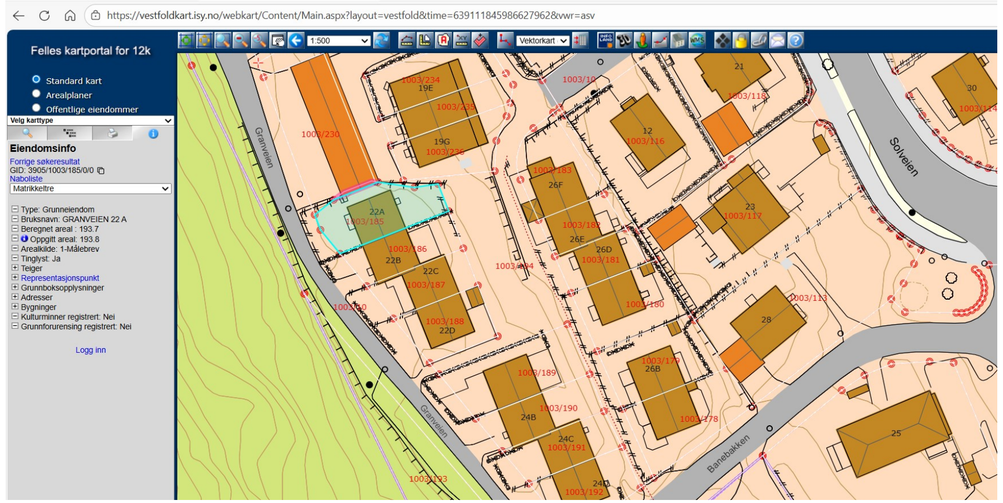
- 2 -

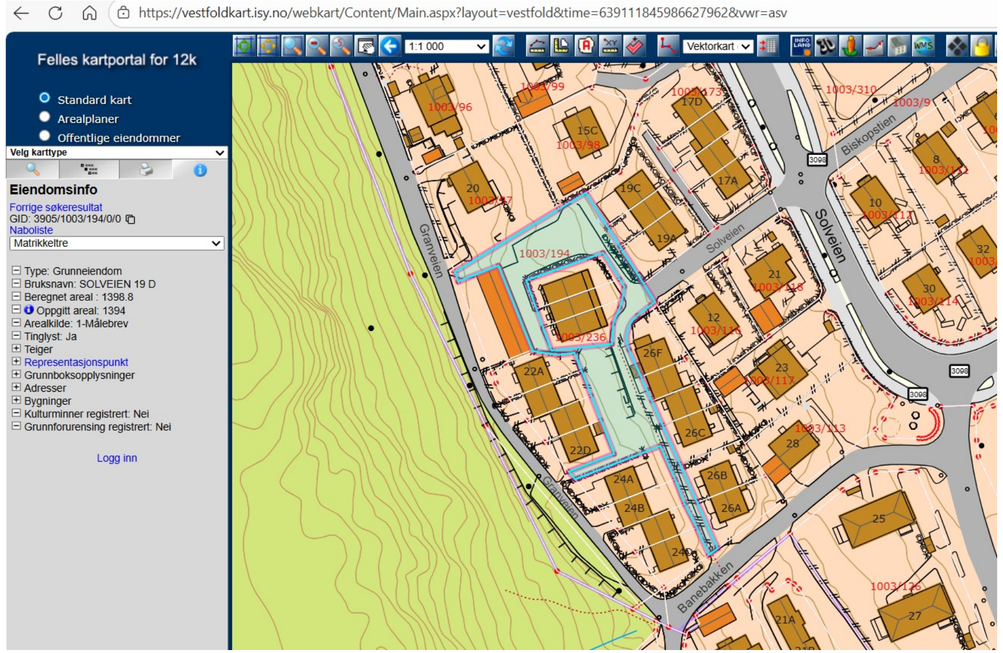
Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Banebakken og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller enskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.
Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

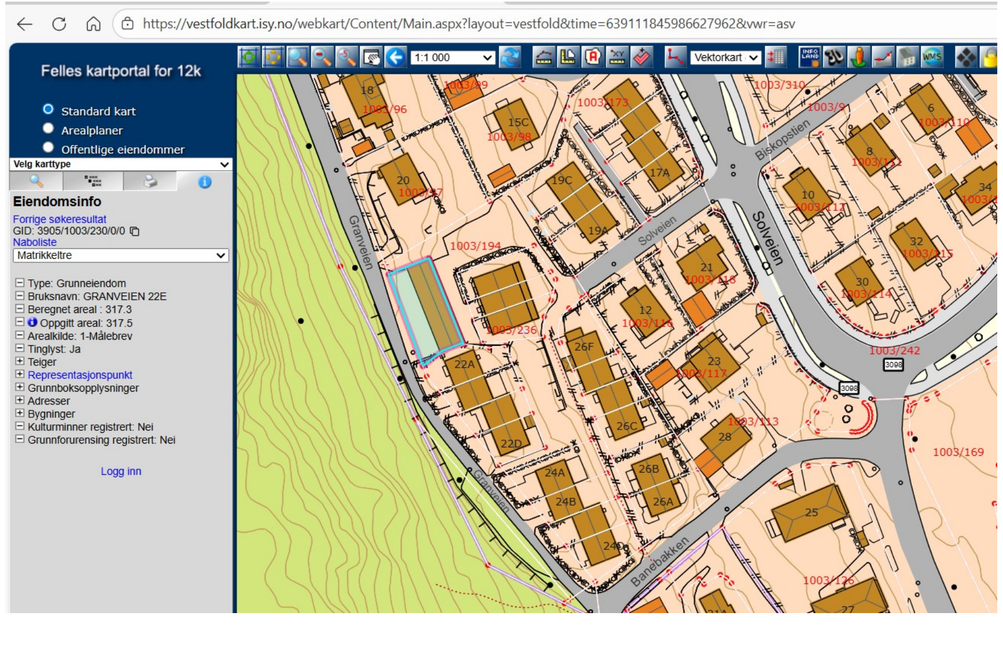
Vestfold skifte 4/

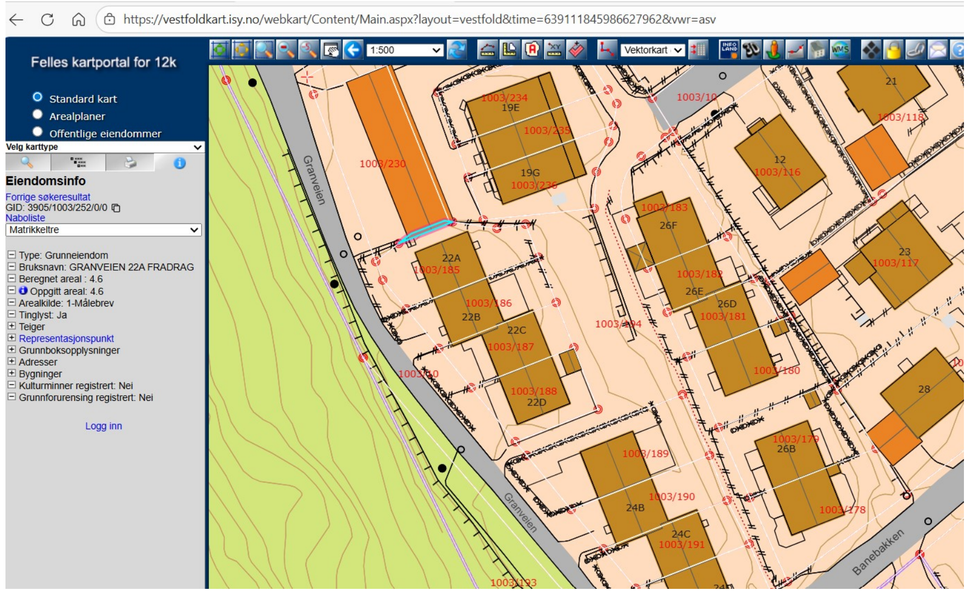
- 5 OKT. 1972

Eier av: Granveien, 24 D
Eier av: Granveien, 24 C
Eier av: Granveien, 24 B
Eier av: Granveien, 24 A
Eier av: Granveien, 22 D
Eier av: Granveien, 22 C
Eier av: Granveien, 22 B
Eier av: Granveien, 22 A




https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/Main.aspx?layout=vestfold&time=639111845986627962&vwr=asv
Felles kartportal for 12k
Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer
Velg karttype
Eiendomsinfo
Forrige søkeresultat
GID: 3905/1003/194/0/0
Naboliste
Matrikkeltre
Type: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLVEIEN 19 D
Beregnet areal : 1398.8
Oppgitt areal: 1394
Arealkilde: 1-Målebrev
Tinglyst: Ja
Teiger
Representasjonspunkt
Grunnboksopplysninger
Adresser
Bygninger
Kulturminner registrert: Nei
Grunnforurensing registrert: Nei
Logg inn
1:1 000
Vektorkart
Granveien
Solveien
Biskopstien
Banebakken
1003/194
1003/236
1003/117
1003/113
1003/175


https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/Main.aspx?layout=vestfold&time=639111845986627962&vwr=asv
Felles kartportal for 12k
Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer
Velg karttype
Eiendomsinfo
Forrige søkeresultat
GID: 3905/1003/230/0/0
Naboliste
Matrikkeltre
Type: Grunneiendom
Bruksnavn: GRANVEIEN 22E
Beregnet areal : 317.3
Oppgitt areal: 317.5
Arealkilde: 1-Målebrev
Tinglyst: Ja
Teiger
Representasjonspunkt
Grunnboksopplysninger
Adresser
Bygninger
Kulturminner registrert: Nei
Grunnforurensing registrert: Nei
Logg inn
1:1 000
Vektorkart
Granveien
Solveien
Biskopstien
Banebakken
1003/194
1003/236
1003/242
1003/169



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiere.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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260114
Adresse: Granveien 22A, 3115 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1003, BNR 185 AKSJENR: 916959478 i Færder 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.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no