

Larvikgaten 20



Velkommen til

Larvikgaten 20



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Velkommen til din nye bolig!

Sentralt beliggende enebolig på Træleborg | Solrik tomt, god planløsning, garasje og elbillader | Kort vei til alt!

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	145 100,-
Totalpris	5 895 100,-
BRA-i	141 kvm
Totalt BRA	162 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1996
Megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no




YES
BAR
YOU ARE HERE.



Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Larvikgaten 20! En romslig og praktisk enebolig over to plan, sentralt beliggende på Træleborg i Tønsberg.

- Her bor du i et rolig og barnevennlig område med kort vei til sentrum, togstasjon, skoler, sykehuset, brygga, butikker og flotte turområder. Boligen har usjenerte uteplasser, hage, terrasse og garasje med elbillader.

- Inne får du en gjennomtenkt planløsning med stue og peis, kjøkken med spiseplass, to bad, tre soverom, loftstue og rikelig med bod- og garderobeplass. Boligen er godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger, men oppussing må påregnes. Dette er en bolig med potensial- perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men tilbaketrukket.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	141 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	162 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

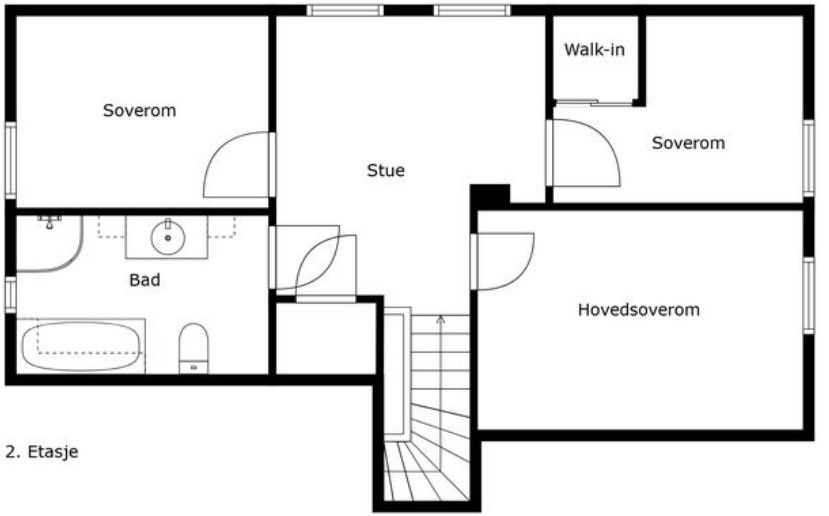
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, Hall m/trapp, Bad, Bod, Kjøkken, Stue
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Soverom, Soverom 2, rom innredet som barnerom (til dels ikke godkjent for varig opphold), Bad, Bod, Loftstue
Total BRA: 54 kvm.

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.



1. Etasje



2. Etasje

FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


20


20












YOU ARE HERE






























FIN HAGE
&
GOD
BELIGGENHET
=
— KJØP MEG —
:)

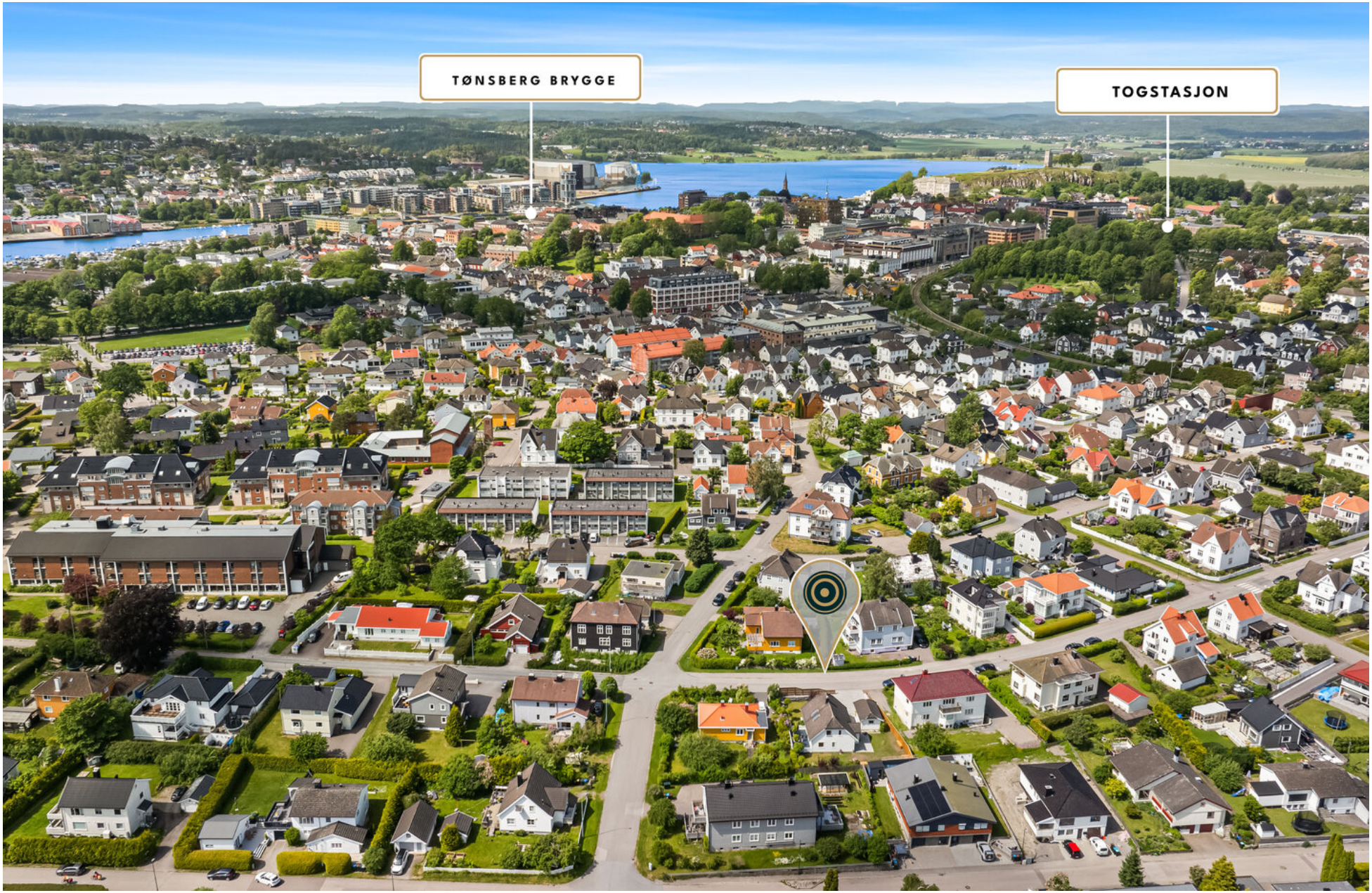











TØNSBERG BRYGGE
TOGSTASJON


SYKEHUSET

Informasjon

Larvikgaten 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0096/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG
Gnr 1007, bnr 270 i Tønsberg kommune

Selger
Frida Gjertsen

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, Hall m/trapp, Bad, Bod, Kjøkken, Stue
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Soverom, Soverom 2, rom innredet som barnerom (til dels ikke godkjent for varig opphold), Bad, Bod, Loftstue
Total BRA: 54 kvm.

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Ref. egenerklæringsskjema ble det lagt inn smart termostat på begge bad og smart strømstyring på varmtvannsbereder i 2023.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Montering av el-billader i 2023.

Solforhold

Her får du sol hele dagen! Morgensolen varmer baksiden av huset, perfekt for en rolig kopp kaffe på terrassen. Utover dagen flytter solen seg til forsiden, slik at du kan nyte ettermiddagssolen og lune sommerkvelder i sollys.

Standard

Entré
Inngangspartiet ligger skjermet bak garasjen og nås via en steinlagt gang fra gårdsplassen. Innenfor døren ligger et romslig vindfang med flislagt gulv og varmekabler, samt skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass. Videre innover i hallen er det også fliser med varmekabler og ytterligere garderobeløsning – ideelt for oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk utforming med spiseplass foran vinduet mot hagen. Innredningen er fra byggeåret (1996) og er fra Huseby, med heltre furufronter som ble malt i 2021 og laminat benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum. Det er rikelig med skapplass og godt med arbeidsflater. Hvite fliser pryder veggen mellom benk og overskap, og det er installert ventilator med utlufting. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ny parkett ble lagt i 2000.

Stue
Stuen er lys og romslig med store vindusflater i tre retninger som gir gode lysforhold. Rommets vinkelform gir fleksibel møblering for både spiseplass og sofagruppe. I midten av rommet er det montert en hjørnepeis tilknyttet elementpipe. Veggene er malt i nøytrale farger og gulvet er dekket med 3-stavs eikeparkett. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse via dobbeldør, og kjøkkenet ligger delvis åpent mot stuen.

Stue i 2.etasje
I andre etasje finner du en loftstue som gir boligen en ekstra og fleksibel oppholdssone. Den fungerer godt som tv-stue, lekerom eller kontor. Her er det to takvinduer som gir godt dagslys, og utsikt mot Træla og Husvik. Loftstuen ligger mellom soverommene og binder etasjen sammen på en god måte.

Bad i 1. etasje
Badet i første etasje har flislagt gulv med varmekabler og vegger med våtromstapet. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant nedfelt i underskap med speil og belysning. Det er også skyllekar samt opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 2. etasje
Bad nummer to ligger i andre etasje og har både dusjhjørne og badekar. Det er flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, og hvitmalt himling. Innredningen består av servant med skapseksjon, speil og tilhørende belysning, samt gulvmontert toalett. Også dette badet er fra byggeåret.

Soverom
Alle soverommene ligger i andre etasje. Hovedsoverommet har nyere laminatgulv (2024), og rommene vender i ulike retninger som gir gode lysforhold gjennom hele dagen. Det er god lagringsplass i boligen, med flere doble garderobeskap og skyvedørsgarderober på soverommene. I tillegg er det skyvedørsgarderobe i vindfanget, bod i første etasje og en romslig bod i andre etasje. Utevendige persienner er montert på rom mot vest.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering i garasje eller på tomten. For øvrig parkering etter områdets bestemmelser (Gratis parkering i gaten).

Det er montert ladeboks i garasjen av merket Zaptec. Denne har egen kurs til sikringsskapet, og lader 7kWh 3 fas.

Modernisering og påkostninger

2021:

- Installert varmepumpe
- Nye lamper ute

2022:

- Revet opp thuja langs tomt mot veien + nord

2023:

- Ny støttemur foran huset, utvidet innkjørsel
- Levegg/gjerde mot vei

2024:

- Ny elbil lader
- Ny stenlagt plass
- Støttemur bak huset
- Nytt gulv hovedsoverommet (tatt vekk teppegulv og linoleum)
- Lydisolering mellom hovedsoverom og tilliggende soverom (ekstra gipsplate og fuge i sprekker)
- Malt hovedsoverom og tilliggende soverom

2025:

- Nytt gjerde mot nabo nord
- Platting langs nabo bak huset
- Fasadevask + langvarig takvask
- Pusset opp trappen inne
- Ny malt terrasse bordene

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeid utført av faglært på våtrom; September 2023. Lagt inn smart termostat på begge bad og smart strømstyring på varmtvannsbereder. Utbredt av PEC Elektro Tønsberg. Papirer kan finnes i boligmappa. Første eier gjorde avløp fra vaskemaskin litt mer funksjonelt. Vet ikke firma.
- September 2023. Utført av PEC Elektro Tønsberg. La til egen kurs m.m. i sammenheng med installasjon av elbil lader. Dokumenter ligger i boligmappa. Forrige eier byttet termostatboks på varmekabler i første etasje. Gjort av Xpert Installasjon Tønsberg.
- Selger opplyser om at det har vært kontroll av det elektriske anlegget ved ferdigattest av huset juni 96 og i 2017(?) (første eier)
- September 2023. Lagt inn elbil lader til garasjen. Utført av PEC Elektro Tønsberg.
- 2023-2025. Omfattende endringer av eiendommen mot veien og bak huset. Støttemurer og utvidelse av hageplan. Ny platting bak huset, nytt gjerde foran hus og langs nabo. Flere aktører, alle faktura er i boligmappa.
- Er sprekk i flis på bad i 2. Etasje uten for dusj, ingen tegn til at det er noe annet enn kosmetisk. Kan noen ganger komme noe lukt fra sluk i 1. Etasje vaskerom/bad hvis den tørker ut, antatt vanlig hendelse. Bare å fylle med vann, så forsvinner lukten.
- Tidligere (første) eier: noe skjevhet i gulv overgang stue/kjøkken. Reparert av mesterhus ved byggmester Skjelbred som bygget huset, resultatet ble dessverre ikke perfekt. (Vi har ikke merket noe til dette)
- Har sett 2-3 maur på bad 1. Etasje tidlig på våren i 2022. Ikke sett flere etter det.
- Foreligger tilstandsrapport fra forrige salg i 2021.
- Nabo i Larvikgaten 18 sendte ut nabovarsel, og har tenkt til å bygge garasje på hjørnet av sin eiendom (mot Larvikgaten 16).
- Det er leire i grunnen og det medfører at terrassen siger litt. Den er jekket opp to ganger. (Første eier) Denne er ikke jekket opp siden 2017(?), og virker som å stå støtt i vår eiertid.
- Plattingen utenfor inngangsparti mot nabo i Tjøllingveien 25B skal kuttes slik at den kun ligger oppå støttemuren som er plassert én meter innenfor tomtegrensen. Dette gjør at plattingen blir smalere og er innenfor lovlige rammer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig fra 1996 med frittliggende garasje fra 1999, sentralt beliggende i Tønsberg. Boligen er oppført på ringmur og støpt plate på mark, fundamentert på løsmasser. Bygget er oppført i tradisjonelt bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra 1995. Yttervegger er kledd med liggende

trekledning. Takkonstruksjon består av A-takstoler. Forøvrig er taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål. Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til terrasse på ca. 45m^2. Tilhørende boligen er det en frittliggende garasje på 21m^2 med el-billader fra 2023. Det er flislagt entré og gang med trapp. I stue og kjøkken er det lagt 3-stavs eikeparkett. Laminat på soverom og loftsstue, belegg i skyvedørsgarderobe på soverom i 2 etg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Vaskerom har flislagt gulv med varmekabler og tapet på vegger. Kjøkkenet har profilerte fronter. Sikringsskap er plassert i gang. Stoppekran ble lokalisert i bod på innsiden av vaskerom. Det er tilkomst til kneloft via soverom mot øst. Luke i himling til kryploft på soverom mot vest. Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon. Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;
1etg:
Stue 42
Kjøkken 13,4
Gang m/trapp 14,5
Bad 7,1
Bod 4,1

2etg:
Loftstue m/trapp 14,8
Soverom 12,44
Soverom 7,7
Soverom 8
Bad 7,8
Bod 2,11

Utvendig
Boligen er fundamentert med plate på mark. Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. 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, beslag og nedløp av lakkert stål. Nedløp er malt hvite. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu av type Velux. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er utgang fra stue i 1 etg. til sydvendt terrasse med malt terrasedekke, etablert direkte på mark. Det er etablert en treplatting mot naboeiendom.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk med vifte på loft som betjener kjøkken og begge bad. Det er installert varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 200 l. Fabrikkår 2018. Står i bod med sluk. Sikringsskap med automatsikringer med, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det er varmekabler innstøpt i gulv i vindfang, hall og begge bad. Elektriske panelovner. Boligen har røykvarsler og husbrannslange montert i

benkeskap på kjøkken. Pulverapparat er plassert på vaskerom. Brannstige for rømning er montert på gavl mot vest.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av løsmasser. Synlig utvendig fuktsikring i plast på 3 sider. Ikke mulig å kontrollere pga. terrasseplatting. Ref. tidligere salgsoppgave er boligen fundamentert som støpt plate på mark med støpte ringmurer. Forstøtningsmurer er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen og belegningsstein i gårdsplass.

Bygningsdeler som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3, store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Terrasse - Platting mot nabo
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

For nærmere beskrivelse les tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken følger boligen.
Vaskemaskin/tørketrommel, ekstra kjøleskap og fryser følger ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Futurehome smartstasjon medfølger, som kobles smart opp til varmekabler i begge bad, elbillader og varmtvannsbereder.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- varmepumpe
- peisovn
- varmekabler innstøpt i gulv i vindfang, hall og begge bad
- elektriske panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 15 306 kWt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 091,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, tilsyn- og feiegebyr, renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 250,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor 500/500 kr 799,- pr mnd (reforhandles hvert år).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 378 813,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 515 250,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 90761534

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telenor kable fiber 500/500.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 516 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og gir et godt førsteinntrykk med en stensatt innkjørsel som både er praktisk og stilren. Rundt boligen finner du flere hyggelige utesoner med god plass til sittegrupper – her ligger alt til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster i grønne omgivelser. Plenen er innrammet av frodige busker, trær og velstelte bed som gir både skjerming og en lun atmosfære. En enkel garasje gir praktisk lagringsplass, og deler av tomten er innrammet med gjerde. En terrasseplatting sørger for et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret, og gjør det enkelt å nyte hagen og solen fra morgen til kveld.

Det gjøres oppmerksom på at naboen i Tjøllinggaten 25 har foretatt følgende ulovlige eller regelstridige tiltak:
Levegg: Leveggen er oppført inne på eiendommen til Larvikgaten 20, og befinner seg dermed ikke innenfor naboens egen tomtegrense. I tillegg oppfyller den verken krav til høyde eller avstand i henhold til gjeldende regelverk. Den nåværende konstruksjonen er om lag 2,5 meter høy og 6–7 meter bred, og er derfor i strid med regelverket.
Terrasse: Terrassen er plassert nærmere enn én meter fra tomtegrensen, i strid med kravene.
Badstue: Badstuen er ikke plassert minst én meter innenfor naboens egen tomt, og bryter dermed også med avstandsbestemmelsene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Larvikgaten 20! Boligen ligger i et attraktivt og etablert boområde på Træleborg, nær Tønsberg sentrum.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra og Meny Heimdal. Kilen handelspark ligger i gangavstand fra boligen, det samme gjør

Farmandstredet som tilbyr godt over 100 butikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum rikelig med shoppingmuligheter, samt mange velrennomerte kaféer, restauranter og puber.

Det er fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen både sommer og vinter. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien.
Det er ca. 10 min kjøretur til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. Slottsfjellet ligger i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, sen kveldssol og flott, vidstrakt utsikt utover byen.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager

Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sogner til Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som til en viss grad stemmer med dagens bruk. På byggetegninger er rommet som i dag er innredet som barnerom inntegnet som garderobe og soverom i naborom. Det er satt opp en vegg i mellom her nå som gjør at det har blitt to soverom ut fra det opprinnelige soverommet, samt garderobe.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligen har vært i bruk siden 10.12.1996 ihht. informasjon fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og ihht kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 03.04.2024 er området avsatt til boligbebyggelse nåværende og ras- og skredfare.

Ta kontakt med kommunen eller megler for evt. spørsmål.

Selger opplyser om at de har fått beskjed om at naboen tilliggende nord skal bygge garasje på motsatt hjørne av tomten sin (altså ikke grensende mot Larvikgaten 20).

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1007/270:
08.02.1996 - Dokumentnr: 1526 - Bestemmelse om kloakkledning, Eierne av denne eiendom fraskriver seg retten til å gjøre et
eventuellt erstatningsansvar gjeldene overfor Tønsberg kommune p.g.a tilbakeslag og kloakkoversvømmelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Se avtalen vedlagt i salgsoppgaven.

09.05.2025 - Dokumentnr: 520862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS, Org.nr: 814 449 912. Elektronisk innsendt

18.08.1995 - Dokumentnr: 10119 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:195

01.01.2020 - Dokumentnr: 729927 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0704 Gnr:1007 Bnr:270

01.01.2024 - Dokumentnr: 763245 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3803 Gnr:1007 Bnr:270

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1007/195 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble gjennomført tilsyn av Vestfold interkommunale brannvesen den 29.09.2023. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 875,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 124 815,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Larvikgaten 20

Larvikgaten 20

Nabolaget Træleborg - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsber... 145 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	22 min 1.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	5 min 2.4 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	17 min 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min 1.5 km

Offentlig transport

Træleborg sykehjem Linje 114	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

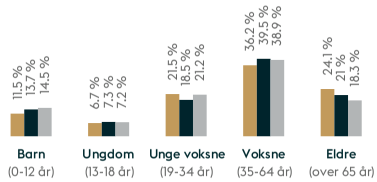
Barnehager

Velle Træleborg barnehage (0-5... 65 barn	7 min 0.7 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.8 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	7 min
Kiwi Heimdalsvingen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Træleborg	893	512
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

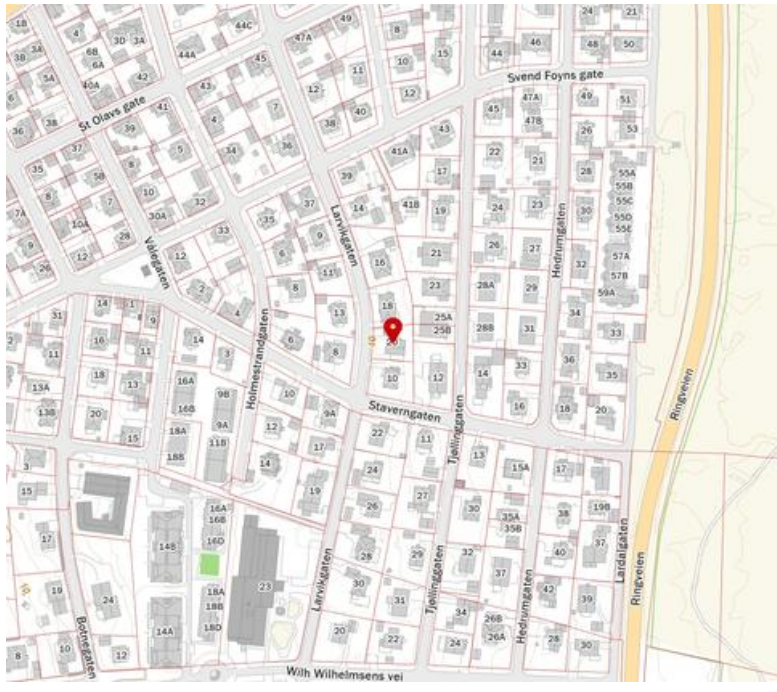
Sport

Træleborg skole	5 min
Hedrumgata Balløkke	5 min
EVO Tønsberg	9 min
WellnessClub Tønsberg	10 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

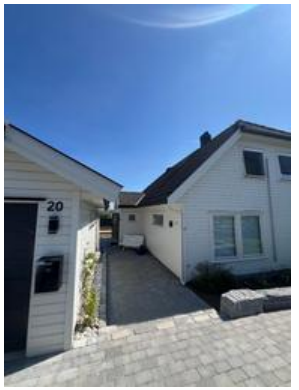


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1007, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1025 **Referansenummer:** RA3658

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1996 med frittliggende garasje fra 1999, sentralt beliggende i Tønsberg.

Boligen er oppført på ringmur og støpt plate på mark, fundamentert på løsmasser. Bygget er oppført i tradisjonelt bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra 1995. Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon består av A-takstoler. Forøvrig er taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til terrasse på ca. 45m². Tilhørende boligen er det en frittliggende garasje på 21m² med el-billader fra 2023.

Det er flislagt entré og gang med trapp. I stue og kjøkken er det lagt 3-stavs eikeparkett. Laminat på soverom og loftsstue, belegg i skyvedørsgarderobe på soverom i 2 etg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Vaskerom har flislagt gulv med varmekabler og tapet på vegger. Kjøkkenet har profilerte fronter. Sikringsskap er plassert i gang. Stoppekran ble lokalisert i bod på innsiden av vaskerom.

Det er tilkomst til kneloft via soverom mot øst. Luke i himling til kryploft på soverom mot vest.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;

1etg:
Stue 42
Kjøkken 13,4
Gang m/trapp 14,5
Bad 7,1
Bod 4,1

2etg:
Loftstue m/trapp 14,8
Soverom 12,44
Soverom 7,7
Soverom 8
Bad 7,8
Bod 2,11

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Boligen er fundamentert med plate på mark. Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

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, beslag og nedløp av lakkert stål. Nedløp er malt hvite.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu av type Velux.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er utgang fra stue i 1 etg. til sydvendt terrasse med malt terrasedekke, etablert direkte på mark. Det er etablert en treplatting mot naboeiendom.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller mellom 1 - og 2 etg. er av tre. Innvendig er det flislagt entré og gang med trapp. Det er 3-stavs eikeparkett i stue og kjøkken. Laminat på soverom og loftsstue, belegg i garderobe og bod i 2 etg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Boligen har peisinnsats tilsluttet ett-løps elementpipe. Boligen har malt tretrapp og malte fyllingsdører.

Adkomst til kneloft/kott i loftsetasjen luker i knevegger. Adkomst til kryploft via luke i himling i soverom i 2. etasje.

Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Veggene har tapet. Taket har himlingsplater.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm.
Rommet har innredning med gulvmontert toalett, nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom dusjsone og soverom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,3.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Beskrivelse av eiendommen

ingen dokumentasjon.

Bad:
Veggene har fliser. Taket består av malt treplanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt 5mm fall mot dørterskel fra midt i rommet.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Avløp fra badekar er koblet direkte til oppstikkende avløpsrør (uten sluk).
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom dusjsone og soverom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert, men er i følge eier intakt og fungerer tilfredsstillende.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk med vifte på loft som betjener kjøkken og begge bad.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 200 l. Fabrikkår 2018. Står i bod med sluk.
Sikringsskap med automatsikringer med, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det er varmekabler innstøpt i gulv i vindfang, hall og begge bad. Elektriske panelovner.
Boligen har røykvarsler og husbrannslange montert i benkeskap på kjøkken. Pulverapparat er plassert på vaskerom. Brannstige for rømning er montert på gavl mot vest.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Synlig utvendig fuktsikring i plast på 3 sider. Ikke mulig å kontrollere pga. terrasseplatting.
Ref. tidligere salgsoppgave er boligen fundamentert som støpt plate på mark med støpte ringmurer.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen og belegningsstein i gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

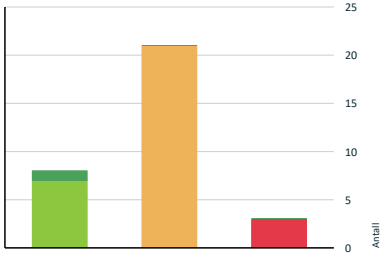
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

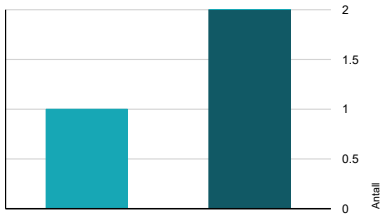
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasse - Platting mot nabo	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1996

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

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:

Basert på alder nærmer det seg at halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og betongtakstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Basert på alder bør tilstand på takstein og undertak overvåkes ved jevne mellomrom. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå er det ingen tegn til lekkasjer i dag, men tidspunktet for når utskifting er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål. Nedløp er malt hvite.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert tegn til utett endelokk på takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ev. utettheter bør undersøkes nærmere og utbedres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Det ble påvist spredte tørkesprekker i kledningen, tegn til noe råte rundt vannbrett samt oppsprukket trevirke i nedre del av utv. hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokal utbedring bør påregnes.





Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

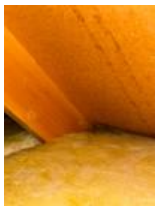
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

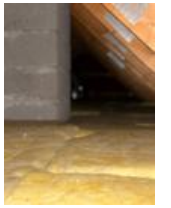
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Begrenset lufting kan føre til kondens og fukt problematikk. Lokal utbedring bør påregnes.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu av type Velux.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist vindu med fukt/råteskader.

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på alder bør tilstand vurderes nærmere. Utskifting av vinduer bør påregnes.

For å unngå oppfukting av trevirke / omrammingsbord bør det etableres en større spalte ned til vannbrett. For å unngå fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner bør oppsprukket kledning inntil og over vannbrett utbedres / skiftes.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1 etg. til sydvendt terrasse med malt terrasedekke, etablert direkte på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert en del sprekker i terrasedekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av tredekke.



TG 3 Terrasse - Platting mot nabo

Det er etablert en treplatting mot naboeiendom.

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

Det ble registret for lavt rekkverk mot nabo og ingen rekkverk på platting mot skrående grøft på 50cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres rekkverk i tilfredsstillende høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det flislagt entré og gang med trapp. Det er 3-stavs eikeparkett i stue og kjøkken. Laminat på soverom og loftsstue, belegg i garderobe og bod i 2 etg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er generelt påvist en del sprekker i tapetserte vegger samt noe kvistutslag / missfargisging fra kvister i panelte himlinger.
Parkett bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av overflater, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.





Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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.

TG 1 Etasjeskille mellom 1 og 2 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har peisinnsats tilsluttet ett-løps elementpipe.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres sotlukestein i feieluke som kompenserende tiltak vedr. avstand til brennbart materiale.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Adkomst til kneloft/kott i loftsetasjen luker i knevegger. Adkomst til kryploft via luke i himling i soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luke til kryploft har ingen stige. Luken er uisolert og tetter ikke tilstrekkelig mot varmluftslekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmluftslekkasje til kaldt loft kan forårsake kondensproblematikk og potensielt føre til fuktskader. For å hindre dette bør det påregnes utskifting av luke.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom dusjsone og soverom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,3.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom dusjsone og soverom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert, men er i følge eier intakt og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe slitasje på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av kjøkken, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deksel til lys under vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deksel bør skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk med vifte på loft som betjener kjøkken og begge bad.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 l. Fabrikkår 2018. Står i rom med sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer med, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det er varmekabler innstøpt i gulv i vindfang, hall og begge bad. Elektriske panelovner.

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.
   1996

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ref. tidligere salgsoppgave er termostat i hall fra 2021. Opplyst av forrige eier at sist tilsyn var i 2017. Opplyst at det kun var anmerket en løs kontakt som ble utbedret ifm. tilsynet.
Ref. egenerklæringsskjema ble det lagt inn smart termostat på begge bad og smart strømstyring på varmtvannsbereder i 2023. Da ble det også installert el-billader i garasje.

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og husbrannslange montert i benkeskap på kjøkken. Pulverapparat er plassert på vaskerom. Brannstige for rømning er montert på gavl mot vest.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
   Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Synlig utvendig fuktsikring i plast på 3 sider. Ikke mulig å kontrollere pga. terrasseplatting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder nærmer det seg at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drenering fungerer idag. Basert på alder er tidspunktet for ev. utskiftning vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ref. tidligere salgsoppgave er boligen fundamentert som støpt plate på mark med støpte ringmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noen mindre sprekker i ringmur. Ref. tidligere salgsoppgave har boligen en mindre setningsskade mot sydøst, bunnplate har derfor en liten skjevhet. Ref. pkt. vedr. "etasjeskille/gulv mot grunn".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen og belegningsstein i gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

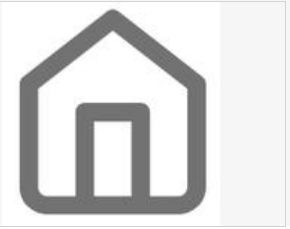
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Tilstand er ikke nærmere vurdert.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Tilstand er ikke nærmere vurdert.

Beskrivelse
Enkel, uisolert garasje.

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

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

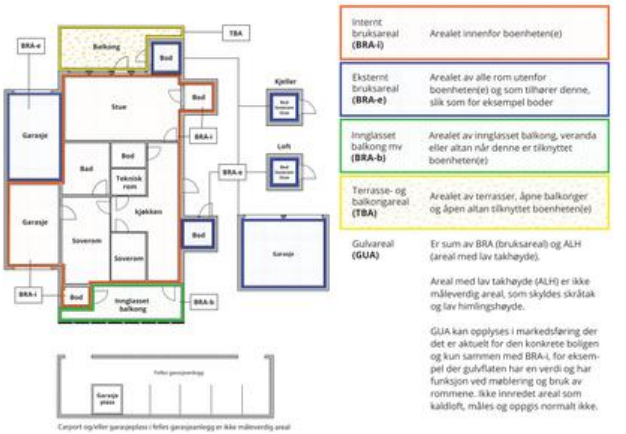
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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 deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	54			54		16	70
1 Etasje	87			87	45		87
SUM	**141**				**45**	**16**	**157**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Loftstue		
1 Etasje	Entré, Hall m/trapp, Bad, Bod, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. egenerklæringsskjema ble det lagt inn smart termostat på begge bad og smart strømstyring på varmtvannsbereder i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av el-billader i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	8
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Frida Eidsvaag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	270		0	516 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Larvikgaten 20

Hjemmelshaver
Gjertsen Frida Bull

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende i et veletablert og koselig boligområde på Træleborg. Det er kort vei til alt av sentrumsfunksjoner, dagligvare samt barnehage og barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er solrik, relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring/gårdsplass har belegningsstein.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 239 613	2022	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	
3	29.05.2025	
4	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Larvikgaten 20 , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 270
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi 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 - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RA3658

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjertsen, Frida Bull	9578-5999-4-2919716	2025-06-06 10:15:37

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
25-0096/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Frida Gjertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90761534
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2023. Lagt inn smart termostat på begge bad og smart strømstyring på varmtvannsbereder. Utbredt av PEC Elektro Tønsberg. Papirer kan finnes i boligmappa. Husets første eier gjorde avløp fra vaskemaskin litt mer funksjonelt. Vet ikke firma.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Er fra byggeår, har ingen dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2023. Utført av PEC Elektro Tønsberg. La til egen kurs m.m. i sammenheng med installasjon av elbil lader. Dokumenter ligger i boligmappa. Forrige eier byttet termostatboks på varmekabler i første etasje. Gjort av Xpert Installasjon Tønsberg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll ved ferdigattest av huset juni 96 og i 2017(?) (første eier)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2023. Lagt inn elbil lader til garasjen. Utført av PEC Elektro Tønsberg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023-2025. Omfattende endringer av eiendommen mot veien og bak huset. Støttemurer og utvidelse av hageplan. Ny platting bak huset, nytt gjerde foran hus og langs nabo. Flere aktører, alle faktura er i boligmappa.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Er sprekk i flis på bad i 2. Etasje utenfor dusj, ingen tegn til at det er noe annet enn kosmetisk. Kan noen ganger komme noe lukt fra sluk i 1. Etasje vaskerom/bad hvis den tørker ut, antatt vanlig. Bare å fylle med vann, så forsvinner lukten.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Første eier: noe skjevhet i gulv overgang stue/ kjøkken. Reparert av mesterhusved byggmester Skjelbred som bygget huset, resultatet ble dessverre ikke perfekt. (Vi har ikke merket noe til dette)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har sett 2-3 maur på bad 1. Etasje tidlig på våren i 2022. Ikke sett flere etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabo i Larvikgaten 18 sendte ut nabovarsel, og har tenkt til å bygge garasje på hjørnet av sin eiendom (mot Larvikgaten 16).

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er leire i grunnen og det medfører at terassen siger litt. Den er jekket opp to ganger. (Første eier) Denne er ikke jekket opp siden 2017(?), og virker som å stå støtt i vår eiertid. Plattingen utenfor inngangsparti mot nabo i Tjøllingveien 25B skal kuttes slik at den kun ligger oppå støttemuren som er plassert én meter innenfor tomtegrensen. Dette gjør at plattingen blir smalere og er innenfor lovlige rammer.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0096/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjertsen, Frida Bull	**2025-06-06**

Identifikasjon

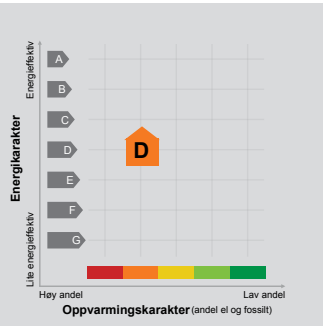
bankID Gjertsen, Frida Bull

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Larvikgaten 20
Postnummer	3112
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1007
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8141177
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116994
Dato	08.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 14 648 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 648 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**270**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	516	516,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.03.1996	Nei	Nei	Nei			Nord: 6570722.28 Øst: 581218.97 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1007/270	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1007/270	0
Kartforretning	01.03.1996		M.114.179	Mottaker	1007/270	516.2
Kart- og delingsforretning	14.08.1995				1007/270	0
					1007/195	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8141177	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	137	0	137
20467851	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	22	22

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Larvikgaten	20			Nord: 6570723 Øst: 581218 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1105-Træleborg 2 Postnummerområde 3112-TØNSBERG SKOLEKRETS 14-Træleborg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 114.179 J-Journalnummer: 95128

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
516	Nord: 6570722,28018195 Øst: 581218,96999433 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**270**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8141177	0	Tatt i bruk	Bolig	137	0	0	137

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570723 Øst: 581218 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	24.07.1995	14.09.1995	
IG-Igangsettingstillatelse	30.08.1995	14.09.1995	
TB-Tatt i bruk	10.12.1996	13.12.1996	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	137	4	Kjøkken	1	2	Larvikgaten 20	1007	270	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	80	0	80

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	57	0	57

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 95/458

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

1:100

VESTSIDEN UT MOT LARVIKGATEN

LARVIKGATEN 20
Berit Nygaard, Arve Rogn Jacobbsen 11/11-95



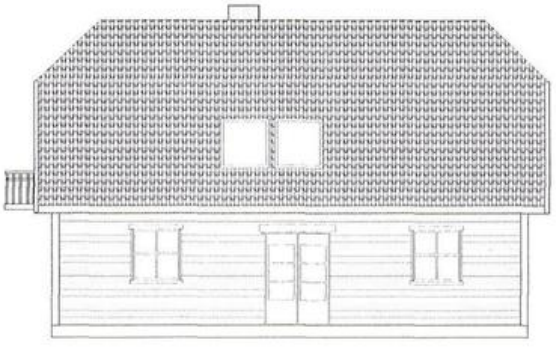
0 4 H i D / 209317
1007/270/0/0 1995 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
21 .11. 1995
Vedlegg -sak:
95/821 -

1:100

SØRSIDEN MOT STAVERNGATEN 10

LARVIKGATEN 20
Berit Nygaard, Arve Rogn Jacobbsen 11/11-95



Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
21 .11. 1995
Vedlegg -sak:
95/821 -

1:100

ØSTTSIDEN UT MOT TJØLLINGGATEN

LARVIKGATEN 20
Berit Nygaard, Arve Rogn Jacobbsen 11/11-95



Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår

21 .11. 1995

Vedlegg -sak:

95/821

1:100

NORDSIDEN MOT LARVIKGATEN NR 18.

LARVIKGATEN 20
Berit Nygaard, Arve Rogn Jacobbsen
13/11-95

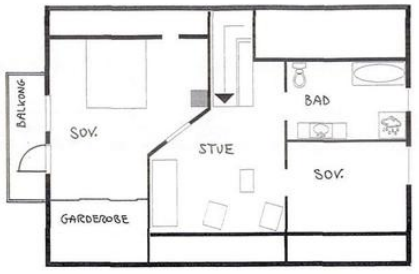


Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår

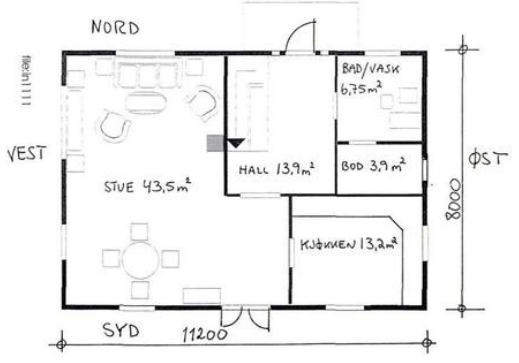
21 .11. 1995

Vedlegg -sak:

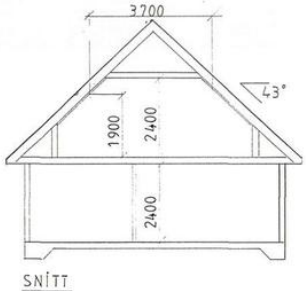
95/821



Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
21 .11. 1995
Vedlegg -sak:
95/821-



PLANTEGNING	DATO: 11.11.95
1:100	
BYGGHERRE: ARVE ROGN JACOBSEN	



SNITT

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
21 .11. 1995
Vedlegg -sak:
95/821-

AREALBEREGNING	BRUKSAREAL	BEREGNET AREAL
BEBYGD AREAL 89,6	1 ETG. 83,9	83,9
	2.ETG. 59,4	35,6
	SUM 143,3	119,5

	DATO: 11.11.95	MÅL 1:100	SNITT
BYGGHERRE: ARVE ROGN JACOBSEN			LARVIKGATA 20 GBNR. 1007/270

0 4 H I J / 209323
1007/270/0/0 1999 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

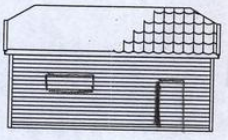
Larvikgt 20

endringer
ny tegning
sendes



27
~~30~~ gr

~~3.80~~ bred
3.50m



6,50 m
innkl ~~6,20~~ lang

16/3
justerte i kommfl
tegninger inf. bli
tilsynsmfl.

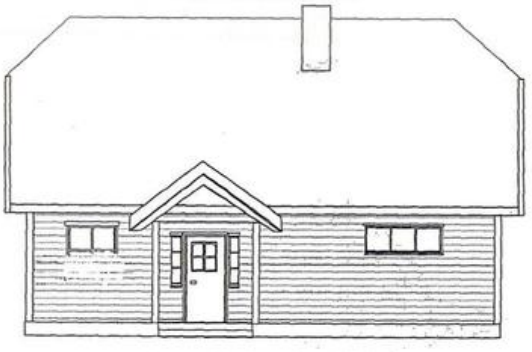
langside 1 dør
1 vindu 100x50

kortside/baksside: 1 vindu 100x50

15.03.99

3.

NORDSIDEN MOT LARVIKGATEN NR 18.



VESTSIDEN UT MOT LARVIKGATEN

LARVIKGATEN 20
Ibell Nygaard, Arve Rogn Jacobsen
18/12-98



ØSTSIDEN UT MOT TJØLLINGGATEN



TØNSBERG
KOMMUNE
AVD. BYGGESAK

0 4 H I T / 209333
1007/270/0/0 2001 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**270**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**270**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 1007/270
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


1007/270 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
24,26
10,22
12,54
25,83
7,29
11,41
50m

Areal og koordinater

Areal: 516,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570722,28 Øst: 581218,97

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje				Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570719,16	581206,43	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			11,41	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570730,55	581205,87	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,26	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570734,95	581229,73	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,22	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570724,78	581230,70	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,84	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570712,01	581232,00	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,83	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570711,87	581206,17	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			7,29	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**270**	**0**	**0**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**270**	**0**	**0**	Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	515.97m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	516.03m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

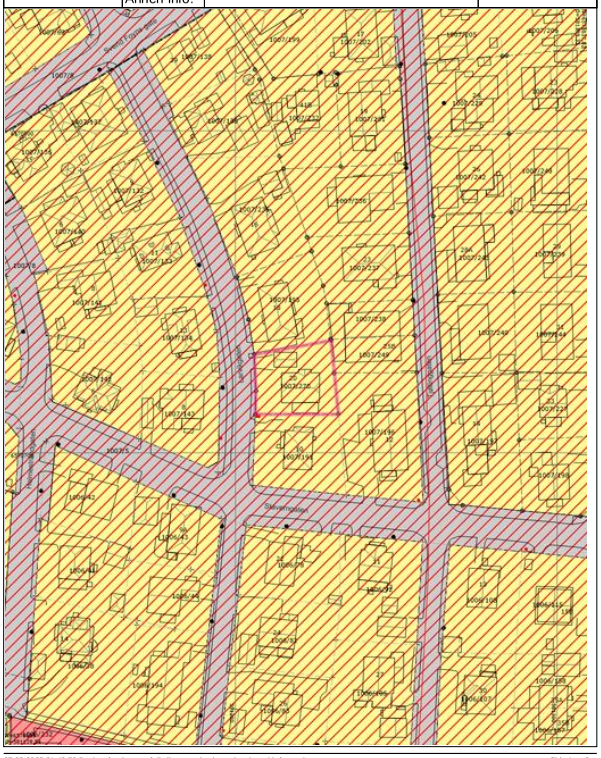
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Larvikgaten 20 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

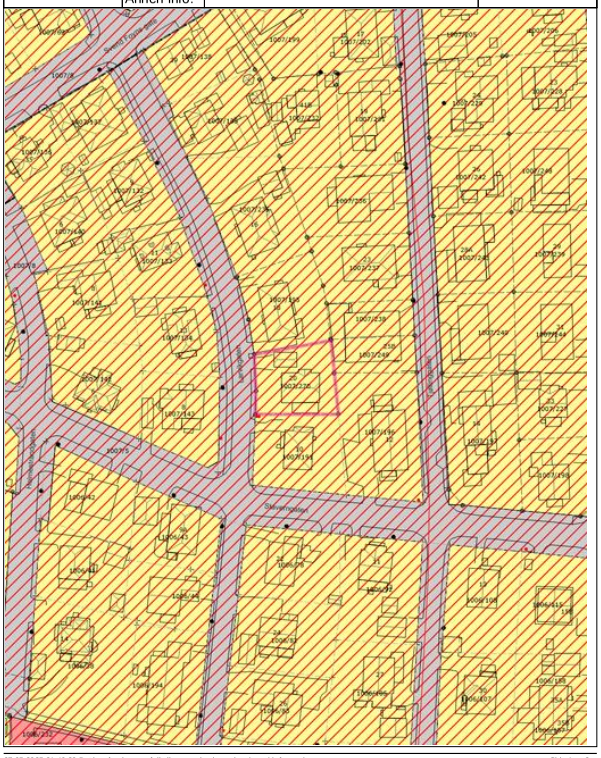
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Larvikgaten 20 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

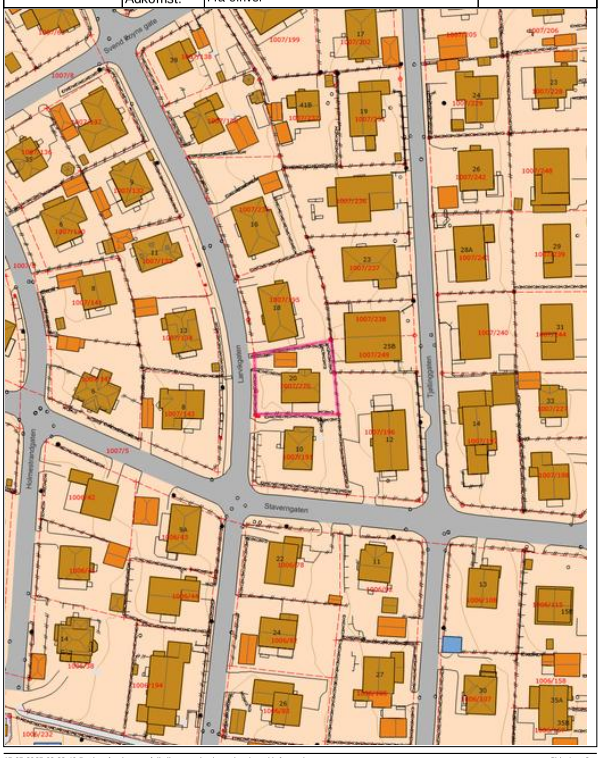
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Larvikgaten 20 3112 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Annet gjerde
MurFrittstående	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Trapp
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
Bebygd område	Annet	

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1007/270/0/0 Adresse: Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 29.09.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	29.09.2023	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/11860
Dokumentdato	29.09.2023
Kontrolldato	29.09.2023
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	1007/270
Adresse	Larvikgaten 20
Leilighet	H0101

FRIDA BULL GJERTSEN
Larvikgaten 20
3112 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Larvikgaten 20, bruksenhet H0101, 3112 TØNSBERG den 29.09.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: FRIDA BULL GJERTSEN
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Skatteetaten

Dato
10.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 1007 Bnr 270 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 378 813
Som sekundærbolig:	kr 5 515 250

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Larvikgaten 20 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Septiktank
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Høydekurve
- Hydrant
- Kum - annen eier
- Avløp_felles
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kran
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .

Utskriftsdato: 07.05.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1007	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.05.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1007	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Larvikgaten 20, 3112 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m²	1 stk.	4 375,00 kr	1/1	0 %	4 375,00 kr	2 187,50 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	1 508,75 kr	754,38 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	1 stk.	6 657,50 kr	1/1	0 %	6 657,50 kr	3 328,75 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	2 841,25 kr	1 420,63 kr
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	1 stk.	521,00 kr	1/1	0 %	521,00 kr	260,50 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Tillegg bleie restavfall	1 stk.	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
				Sum	**20 091,50 kr**	**10 045,76 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1007	**104**	**0**	**7**	**Borregaten 2 D**

Legalpant

Restanse pr.	**31.03.2025**	**Kr 0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2025**

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTOFFER KVALSHAUGEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0096/25
Vår referanse: 3747735/26361372
Bestilling: C3 2025-05-08 (9) 122

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1526	91	8.2.1996	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1007	270	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

REGISTRERT
- 8 FEB. 1996
TØNSBERG BYRETT
Dagbokn. 1526

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med at Tønsberg kommune har gitt tilknytnings-
tillatelse til kommunal hovedkloakk for gbnr. 1007 BNR 270
i Tønsberg til tross for mindre overhøyde enn 90 cm til
kloakkledningen som NKF's norm foreskriver, erklæres
herved at vi fraskriver oss retten til å gjøre et eventuelt
erstatningsansvar gjeldende overfor Tønsberg kommune p.g.a.
tilbakeslag og kloakkoversvømmelse i kjeller.

Erklæringen tinglyses som heftelse på gnr. 1007 bnr. 270
i Tønsberg og kan ikke avlyses uten samtykke fra byingeniøren
i Tønsberg.

Tønsberg den 8/8.95

Arve Rogn Jacobsen / Bent Nygaard
Lauvikgaten 20

Doknr. 1526 Tinglyst 08.02.1996 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overdrager og hustru skal bo på eiendommen til de får skaffet seg annen bolig. Kan slettes. -5-296
Johanne Mikkelsen

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

☐ Jeg/vi er ugift(e) | ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke fellps bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Tønsberg, den 30. august 1991.

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Nils Mikkelsen | Nils Mikkelsen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

LENSMANNEN I TØNSBERG

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Johanne Mikkelsen | Johanne Mikkelsen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

LENSMANNEN I TØNSBERG

Eiet: Knut Malmberg, Kistefoss 4, 3127 Nevlunghavn

Returneres til:

Skjøte

REGISTRERT
30 AUG. 1991
Tønsberg tinglys
Jnr. 9908

12500/11

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0704	Tønsberg	77	13			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Fritlligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 500.000.-

Utlyst til salg på det fne marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Selgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr

4. Overdratte fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
31 08 12 [redacted]	Nils Mikkelsen	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
29 12 62 [redacted]	Knut Malmberg	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Erik Nymoen Kristoffersen

630

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0096/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Larvikgaten 20 3112 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1007, bnr 270 i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no