PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BÅTSMANNSVEIEN 45A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Tegninger

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Båtsmannsveien 45 A, 3150 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

gnr. 139, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2558 **Referansenummer:** UR1207

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS **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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

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.

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 oppført i tre over murer i 1877, tilbygget og modernisert i 1999/2000 samt modernisert i 2012/2013.
Bygget har saltak tekket med teglstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
Vinduer av tre med tolags glass.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasse og utebod.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1877

UTVENDIG Gå til side

Teglstein som taktekking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med stående trekledning.

Malte trevinduer med tolags glass.
Sannsynlig fra tidlig 2000 tall

Malt profilert hoveddør.
Terrassedører av tre med to og trelags glass.

Terrasse på ca 23 m2 med tilgang fra stue er oppført i mur/betong.
Dekke av naturskifer

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av malt parkett og fliser på gulv, tapet og malte plater på vegger.
Panel i innvendige tak

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, malte fliser på gulv og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, badekar, opplegg for vaskemaskin og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

Bad oppført murer ergeninnsats av tidligere eier.

Sluk under badekar er ikke vurdert da inspeksjonsrunde er limt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Flislagt benkeplate.
Integrert kooketoppp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.
Normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannledninger
Stoppekran er montert i benkeskap på kjøkken.
Plast avløpsrør.

Sannsynlig støpejernsrør fra slikk i kjeller
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i krypkjeller.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang
Skru-hoveedsikringer, Automatsikringer på kurser.
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

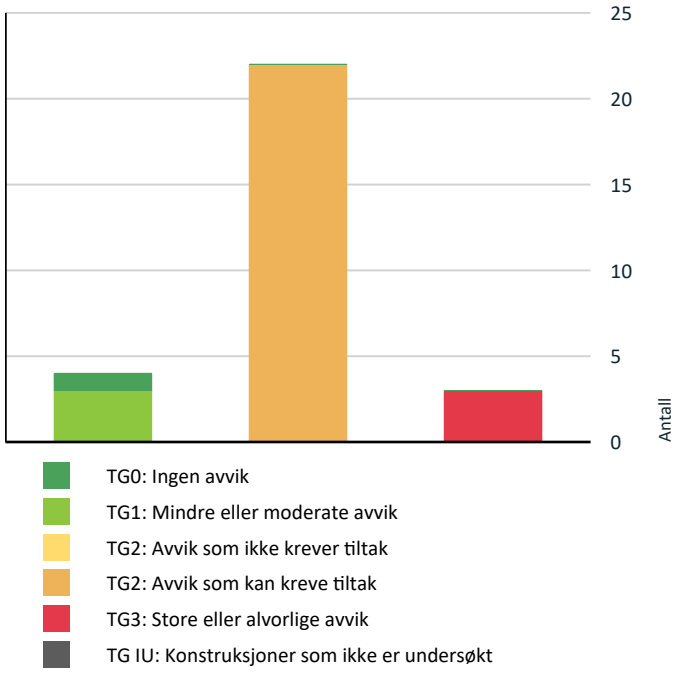
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

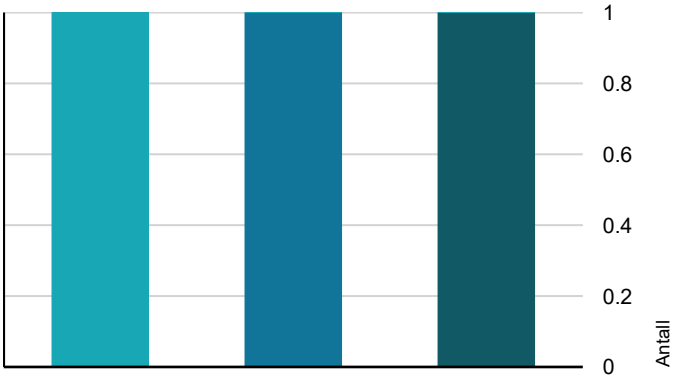
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Skorstein over tak / Ildsteder.**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1877

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Teglstein som taktekking

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen har påløpt alder, noe slitasje og ujevnheter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

normalt vedlikehold

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder/værslitasje.

Vannbrett mangler beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Vær oppmerksom på at vannbrett og israfter uten beslag krever hyppigere vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner kledd utvendig med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning har begrenset lufting.

Alder/værslitasje og utstikkende spiker

Lokal utbedring.

Stedvise utskiftninger og normalt veldikehold med vask og overflatebehandling bør påregnes.

Det bør vurderes beslag på bunnstokk

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjon eller luftinger settes TG utifra andre forhold
Det er ingen tegn til svikt i konstruksjonen ved innvendig befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe skjevheter.

Værslitasje på utvendige konstruksjoner som vindskier, israfter, forkanbord og detaljer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

lokal utbedring/utskiftning

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass.
Sannsynlig fra tidlig 2000 tall

Ett vindu på kjøkken av tre med trelags glass fra 2015 med normal slitasje =TG1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.
Stedvis påbegynnende råteskader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Dører

Malt profilert hoveddør.
Terrassedører av tre med to og trelags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har en del slitasje.
Hoveddør og terrassedør mot sjøen mangler beslag under terskler.

Lokal utbedring
Beslag bør monteres under terskel for å unngå vanninntrengning

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 23 m2 med tilgang fra stue er oppført i mur/betong.
Dekke av naturskifer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis sprekker, ugress og ujevnheter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utbedringer og generelt vedlikehold

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av mur/stein ved terrasse og stue

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Alder/værslirtasje.

Manglende håndløpere

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

lokal utbedring.

Håndløpere bør monteres

TG 2 Andre utvendige forhold

Steinlagt parti på ca 55 m2 er oppført med belegningsstein på grunn

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe ujevnheter og groe i fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

lokal utbedring

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av malt parkett og fliser på gulv, tapet og malte plater på vegger.
Panel i innvendige tak

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe ujevnheter og småskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utbedringer og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller og 1.etg, forøvrig trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Skorstein over tak / Ildsteder.

Tilstandsrapport

Element pipe

Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått.

Murt elementproduksjon med innsats er montert i stue

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Tilgang via luke i stuegulv.
Murgulv, fritt eksponerte kjellervegger.
Betong Etasjeskiller.
Luftet med ventil i vindu

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegg.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring/kappilært oppsug fra grunnen.

Det er åpent inn under gulv/konstruksoner fra kryprom.

Spor etter gnagere

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet

Åpninger i konstruksjoner bør tettes.

Tiltak mot gnagere bør påregnes.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre .
Rekkverk og håndløpere av tre.
Normal slitasje

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører er trege å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise justeringer og normalt vedlikehold

Oppvarming

Oppvarmet med varmebabler på bad, gang og kjøkken.
Ildsted.
Elektrisk

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, malte fliser på gulv og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, badekar, opplegg for vaskemaskin og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

Bad oppført murer ergeninnsats av tidligere eier.

Sluk under badekar er ikke vurdert da inspeksjonsrunde er limt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er ingen synlig membran i sluk.

Rommet er ifølge tidligere boligsalgrapport oppført uten membran

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling i vegg mellom gang og bad og det ble måt forhøyet fuktighet i vegg

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet bør renoveres.
Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer av tilstøtende vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Flislagt benkeplate.
Integrert kooketoppp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

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

Enkelte bruksmerker og småskader.

Lokal utbedring/utskifnting

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.
Normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledninger
Stoppekran er montert i benkeskap på kjøkken.
Enkelte rør skiftet i 2012/13.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er åpne samlestokker i kjøkkenbenk.

Det mangler stedvis tett overgang mellom vannrør og varerør.

Vannrør har passert mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

anlegget bør gjennomgås av fagperson.

Det bør monteres vannstoppeventil ved samlestokker.

Lokal utbedring

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Sannsynlig støpejernsrør fra slikk i kjeller

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

Det bemerkes at støpejernsrør har passert forventet levetid

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

støpejernsrør/sluk bør påregnes skiftet innen noe tid

TG 2 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Soverom har ingen mulighet for ventilasjon utover å åpne vinduer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

det bør monteres ventiler på soverom

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i krypkjeller

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang
Skru-hoveedsikringer, Automatsikringer på kurser.

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

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider gjort på anlegget i nåværende eiers tid er gjort av elektrikere, hva som er gjort tidligere er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremlagt enkelte samsvarserklæringer på arbeider gjort senere år, det er uvist om dette er komplett dokumentasjon på alle arbeider

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?

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av deler av anleggets alder.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er stedvis synlig grunnmursplast på murer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Grunnmursplast mangler klemlist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/Utskiftninger av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Klemlist bør monteres for å hindre vanninntrenging bak grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av mur/stein

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Skrånede opparbeidet tomt.
Planert mot konstruksjoner.

Takvann er ført i rør og med utkast bort fra konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg/modernisering	Tilbygget mot vest, modernisert
2012	Modernisering	Diverse utbedringer på el-anelgg, røranlegg, overflater. oppført bod. oppgradert utearealer. arbeider utført i 2012/13

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

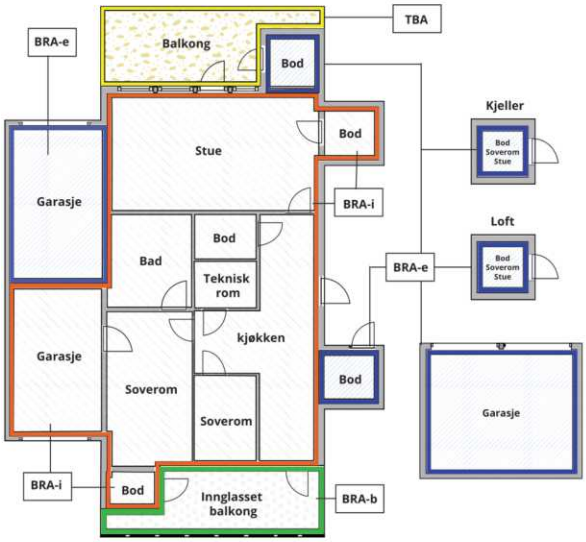
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	23			23	
1.Etasje	67			67	
Krypkjeller					
SUM	**90**				
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang med trapp, 2 Soverom		
1.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Krypkjeller	Krypkjeller		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens geometriske form, og forhold vedr. skjevheter/måleregler/skråtak, kan det forekomme avvik i arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

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: Se de enkelte punkter i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning da de er for smale

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		2 Boder	

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	90	0
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	139	13		0	927.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Båtsmannsveien 45 A

Hjemmelshaver
Pike Eva Flovild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

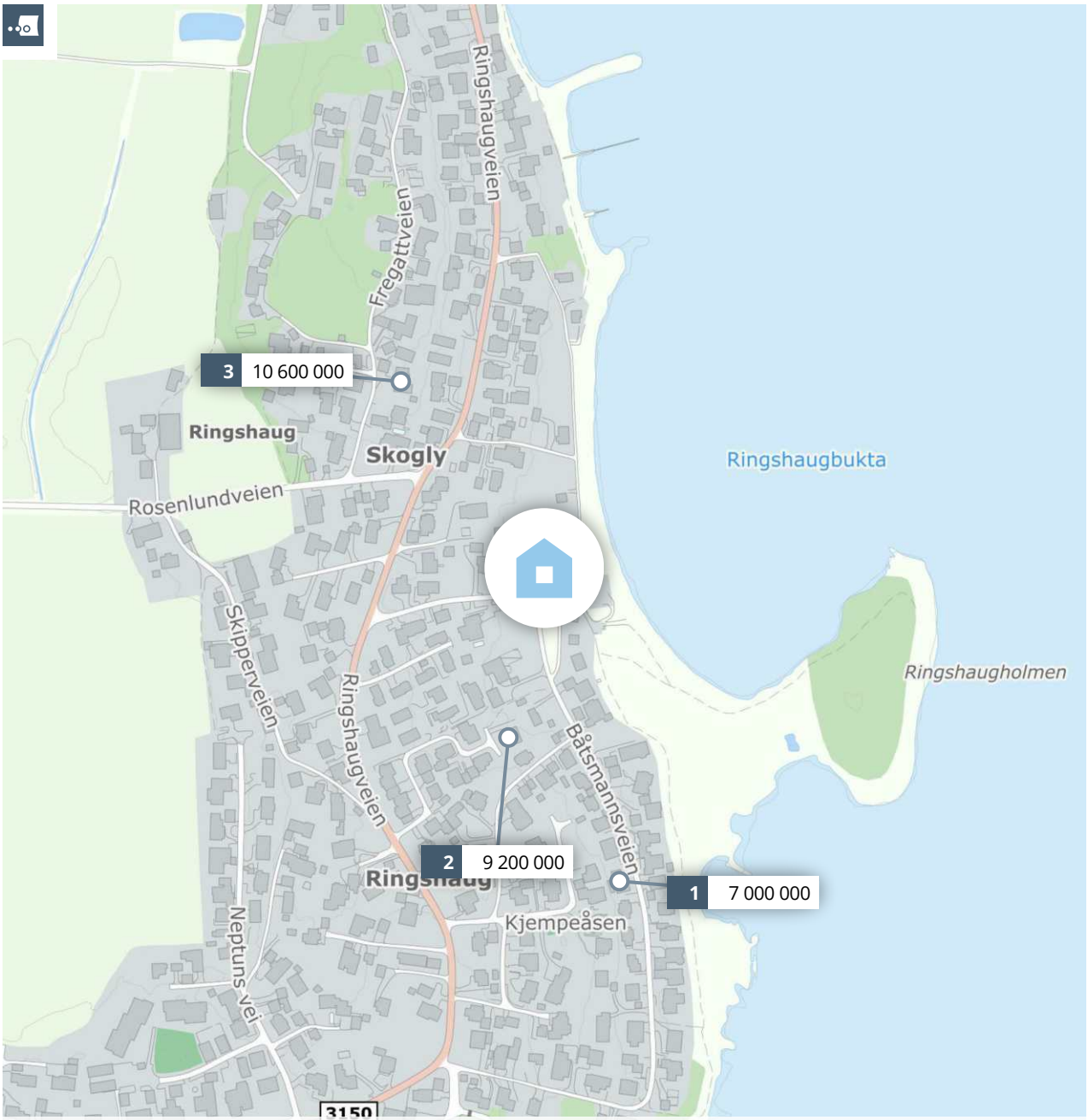
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/UR1207

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



Meglers verdivurdering

BÅTSMANNSVEIEN 45 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 07.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kenneth Doksheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Båtsmannsveien 45 A, 3150 TOLVSRØD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1877

GNR 139 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Ringshaug øst

Verdivurdert til

8 990 000

-	8 990 000	99 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	928 m²
Byggeår	1877

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

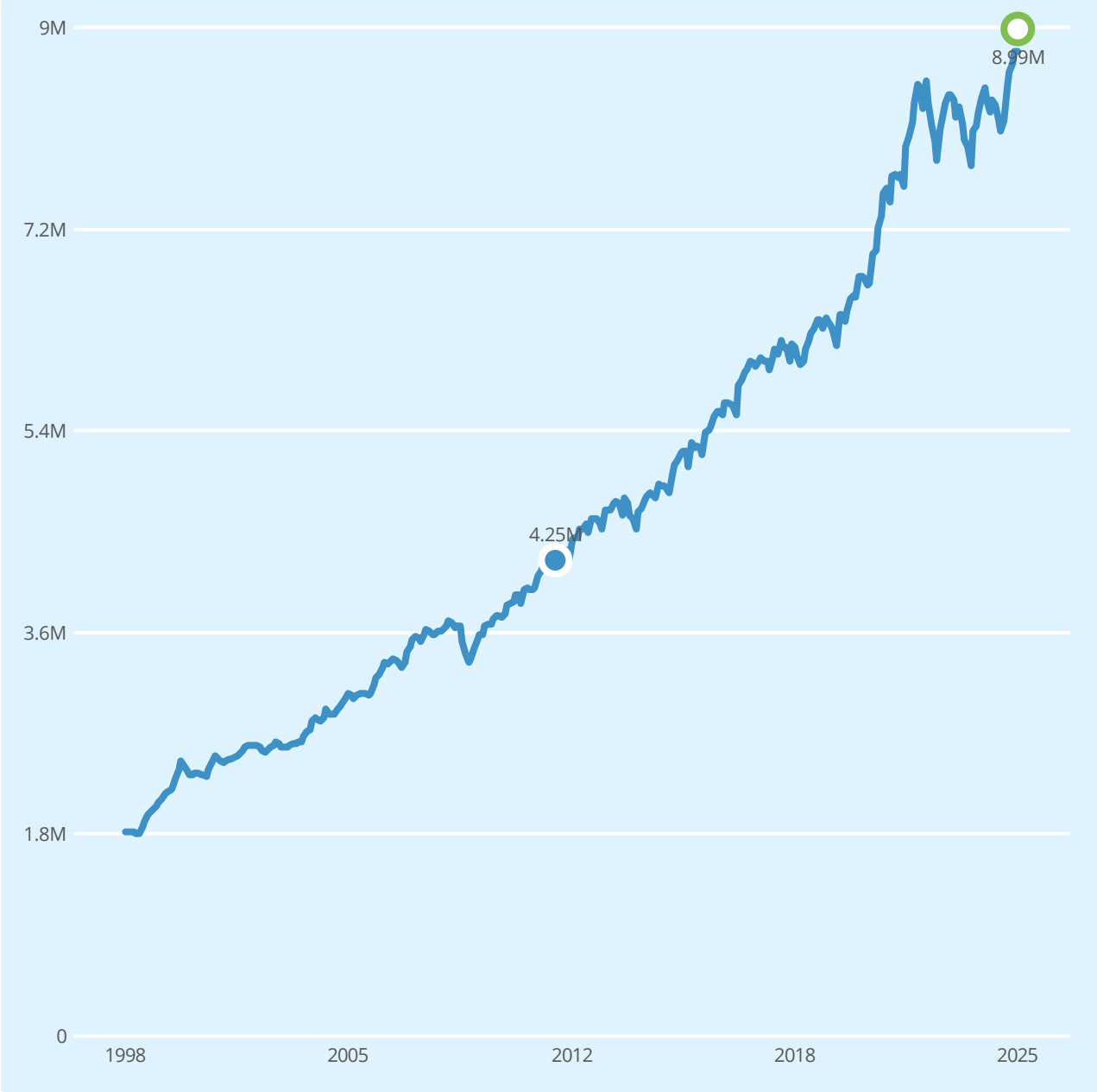
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Båtsmannsveien 18 109 m² 1958 491 m² 3 sov				15.11.2021	6 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**64 220**
2	Dekksguttveien 15 A 250 m² 1996 586 m² 3 sov				21.03.2025	8 790 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**36 800**
3	Fregattveien 3 294 m² 1970 1 127 m² 5 sov				23.10.2023	11 250 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**36 054**

Velkommen til Båtsmannsveien 45 A – en sjarmerende og velholdt enebolig i særdeles idylliske omgivelser. Her kan man våkne til lyden av fuglekvitter, bølgeskvulp og skuldrene kan senkes til misunnelsesverdig sjøutsikt i en vakker, usjenert hage. Gode solforhold nytes til det fulle på to store, flotte uteplasser, og via en port nederst i hagen er det direkte adkomst til kyststien og stranden.

Det gulmalte, koselige huset fremstår innvendig med tradisjonelle, vakre detaljer og spennende planløsning. I en lun, romslig stue er det flott utsikt og god vedovn, og på et dels oppgradert kjøkken er det nyere hvitevarer. Videre har boligen et helfliset bad/wc/vaskerom, en vakker, nylig oppusset entré og to pene soverom. Lagringsplass finnes i en frittliggende utebod på ca. 10 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.07.2011		07.07.2011	-	4 250 000	-	4 250 000	1
09.07.1999		09.07.1999	-	1 950 000	-	1 950 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3150 TOLVSRØD nå

5
eneboliger til salgs

16.0M
15.6M
15.2M
14 750 000 Prisantydning i snitt
14.4M
14.0M
13.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

142
dager

Eneboliger solgt i 3150 TOLVSRØD siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

9 076 000 Prisantydning i snitt
8 581 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

161
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

99 889 Båtsmannsveien 45 A
Totalpris 8 990 000

49 364 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
34 222 TØNSBERG kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250053

Selger 1 navn
Eva Flovild Pike

Gateadresse
Båtsmannsveien 45A

Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.: 38010905

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250053

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Huset ble ominnredet innvendig i 2013, Ansvarlig firma Håvard Dittmann AS. Vedr spørsmål om byggemelding lengre ned, så antar jeg Nei. Fra jeg overtok i 2011 er det kun utført innvendig arbeider og en bod på 12m2 (ta evnt kontakt med Håvard Dittman AS). Arbeidet på bad og kjøkken og utvendig kraner ble utført av Terjesen på Teie AS, de var en av underleverandørene hos Dittmann. Kvitteringer på arbeidene kan fremskaffes.
Arbeid utført av	Terjesen på Teie AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ikke membran i badegulv, jfr takst fra 27.04.2010 . Sluk oppgradert i 2013 (kvittering fra Terjesen på Teie AS kan fremskaffes.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I ifm innvendig renovering i 2012-2013 utført arbeid på bad, kjøkken og utekraner. Kvitteringer kan fremskaffes
Arbeid utført av	Terjesen på Teie AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fikk melding om avvik fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS 22.11.22 Saksnr 10229654. Avviket: "Utett mellom sotluke og skorsteinsforing. Dette ble utbedret 20.2.23 av Bakke Mur og Varme AS. IKS ble informert samme dag og saken lukket

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se forøvrig boligmappen.
Arbeid utført av	elfag, Thorstensen Eftf.AS (underleveradør ifm med renovering hvor Dittman As var ansvarlig), og Pet Elektrisk

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Både Teft (Torsteinsen og Pet har sjekket el-anlegget ifm med arbeider de har utført jfr Boligmappen.

Document reference: 13250053

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Denne ble montert i 2021 av Teft.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1.Halve boden er isolert, den andre delen uisolert. 2. Steingard og kulesstei foran rosebed. Kvitteringer kan fremskaffes

Arbeid utført av: 1.Åsgårdstrand Vaktmesterkompani . 2. Anleggsgartnerfirma Strandmann AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250053

E-Signing validated

secured by nets

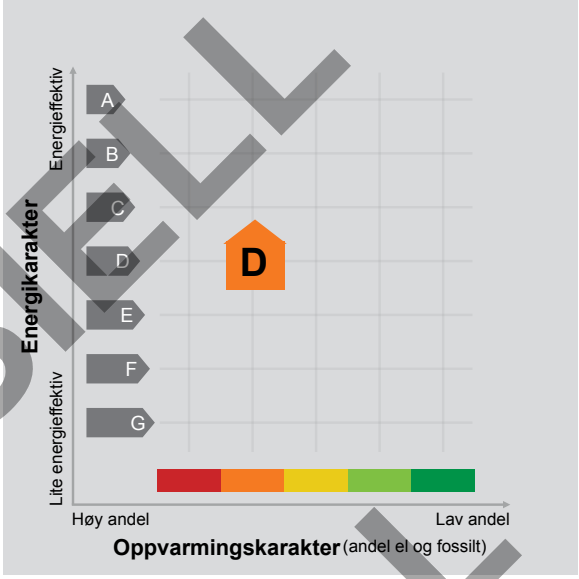
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Flovild Pike	fee4819c9eed3a7bfa87dbf2 7375cd551a24738e	25.03.2025 12:16:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250053

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Båtsmannsveien 45A
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162090410
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



UOFFISIELL

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 17 565 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:

16 682 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	667 liter ved

UOFFISIELL

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

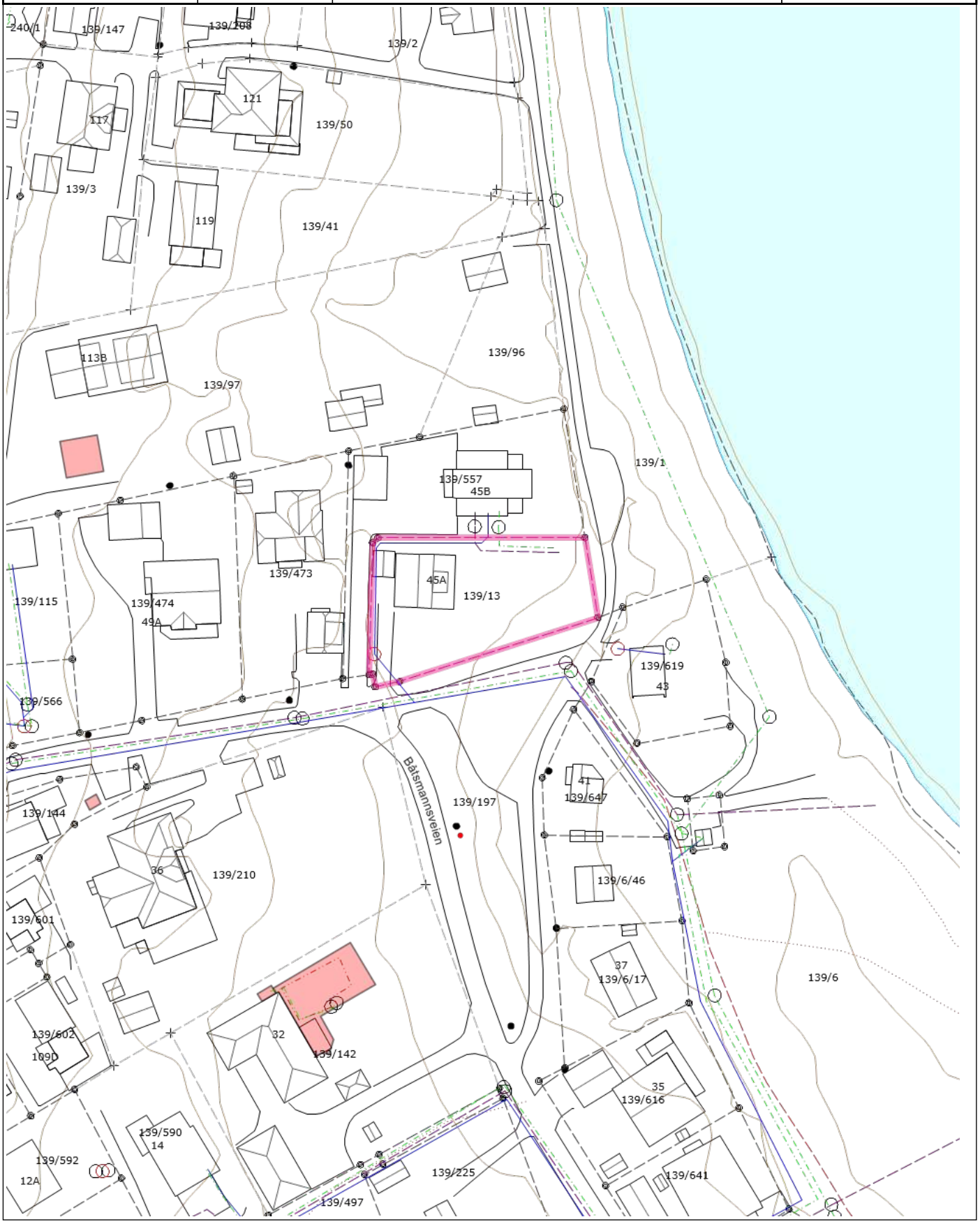
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Båtsmannsveien 45A 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

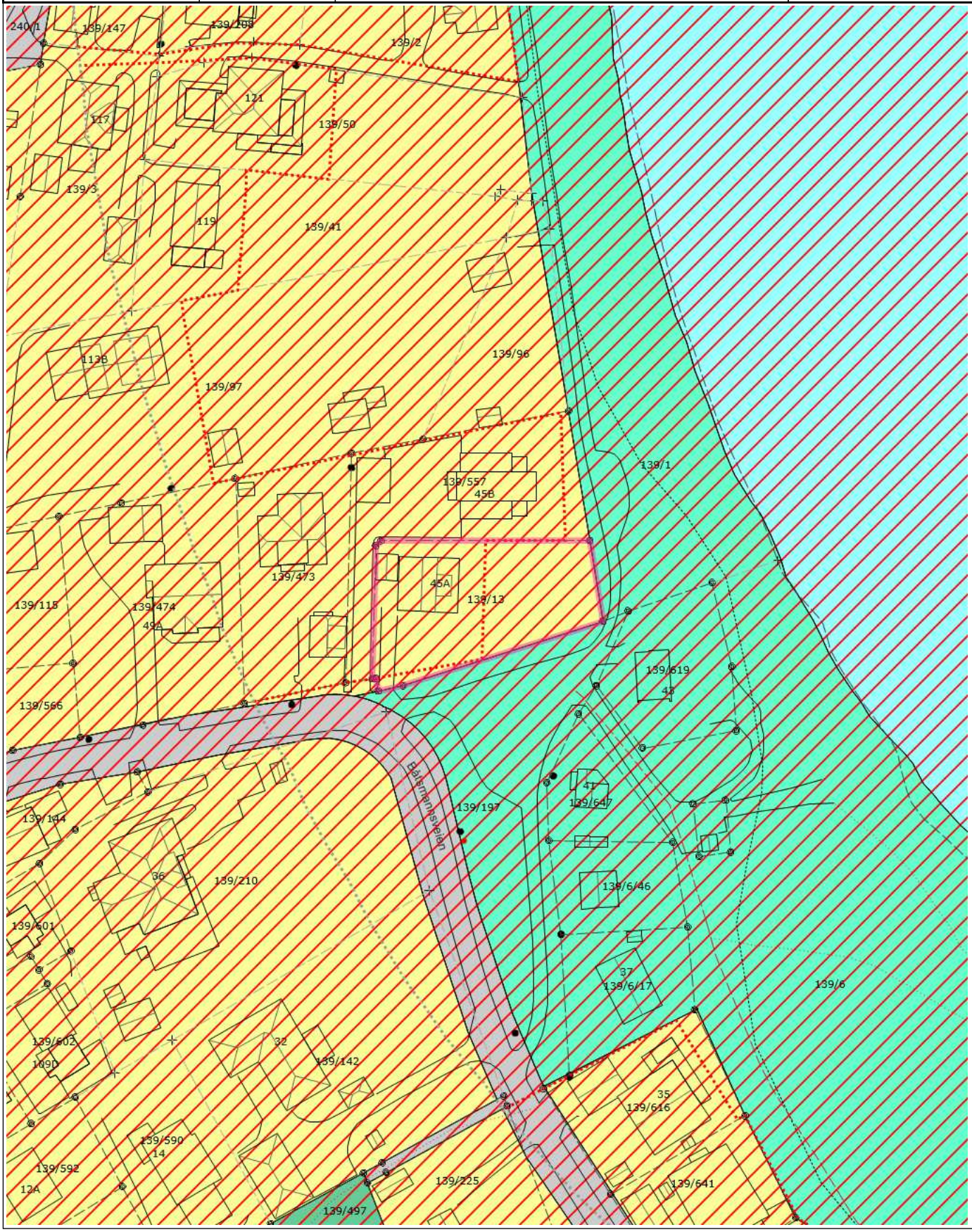
Kran	Kum - annen eier	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Båtsmannsveien 45A 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

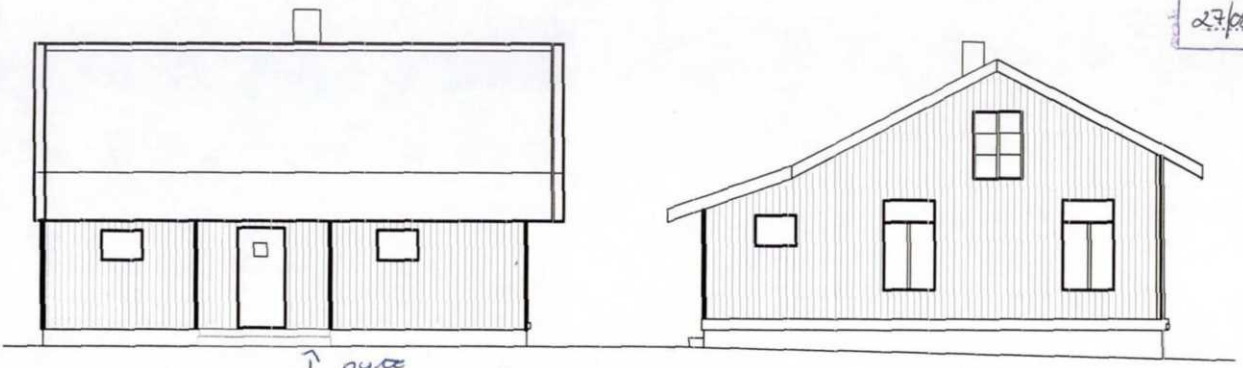
- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur
- Høydekurve

Båtsmannsveien 45
Tegning med tilbygget på vest-siden

Målestokk: 1:100

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
27/08-99 sak D.F.V.M. 124/99

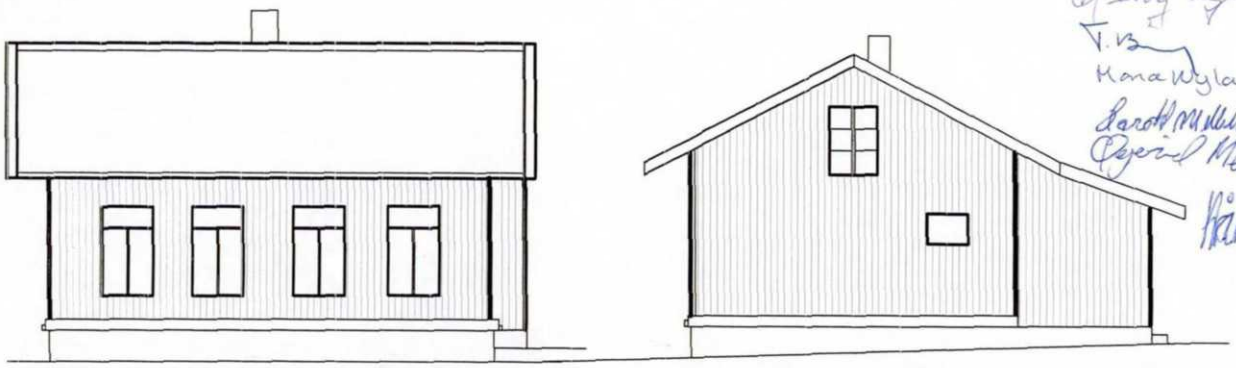
0 2 4 B 3 / 98895 Geomatikk
139/13/0/0 1999 6 - Tegninger



mot VEST ny dør

mot SYD

Navn	Gr.nr.
[illegible]	139/473
Hanne Folvik	139/473
Øystein Aagerup	8/ohn 139/6
[illegible]	139/210
Hana Wyland Berg	139/210
Harald Mellberg	139/96-97
Øystein Mellberg	-"-
Håkon Mellberg	



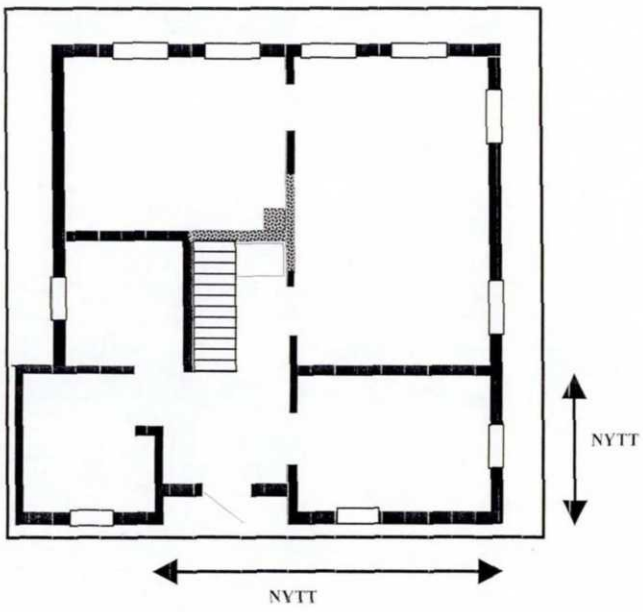
mot ØST

mot NORD

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
27/08-99 sak 96/99

Båtsmannsveien 45

målestokk 1:100



Den 16de October 1877

№ 3 Contract. Undertegnede Abraham Pedersen erkjender herved at have indgaaet paa følgende Contract med Th Ellingsen nemlig at opføre en Udhusbygning for Th Ellingsen, som skal være 16 Fod lang den ene Vei og 56 Fod i vinkel den anden Vei og 40 Fod bred og 17 Fod høi i Lighed med P. Ambjørnsens Udhuser dog med nogle Forandringer i Indretningen som Th Ellingsen kan bestemme at forandre og gjøre i fald forsvarlig Stand, alt Trearbeide naar Th Ellingsen først har opført Vegene til Fjøs og Stald hvorfor Th Ellingsen betaler Abraham Pedersen i Arbeidsløn 350 Spd Fembundrede og Femti Specidaler som udbetales efterdom Arbeidet skrider frem indtil Arbeidet er fuldført i forsvarlig Stand, som skal være færdig i denne Sommer.

Til Sikkerhed for Kontragtens opfyldelse pantsætter jeg Abraham Pedersen mit eiende Hus paa Kirkegaarden til Th Ellingsen.

Tøs og Affald tilhører Th Ellingsen, og Tømmermændene har ikke Lov til at tage Tøs eller Affald af Tomtene.—

Narverød den 3 Juli 1877

Abraham Pedersen

Til Vitterlighed
Henrik Jørgensen Raael. Anders Hansen.

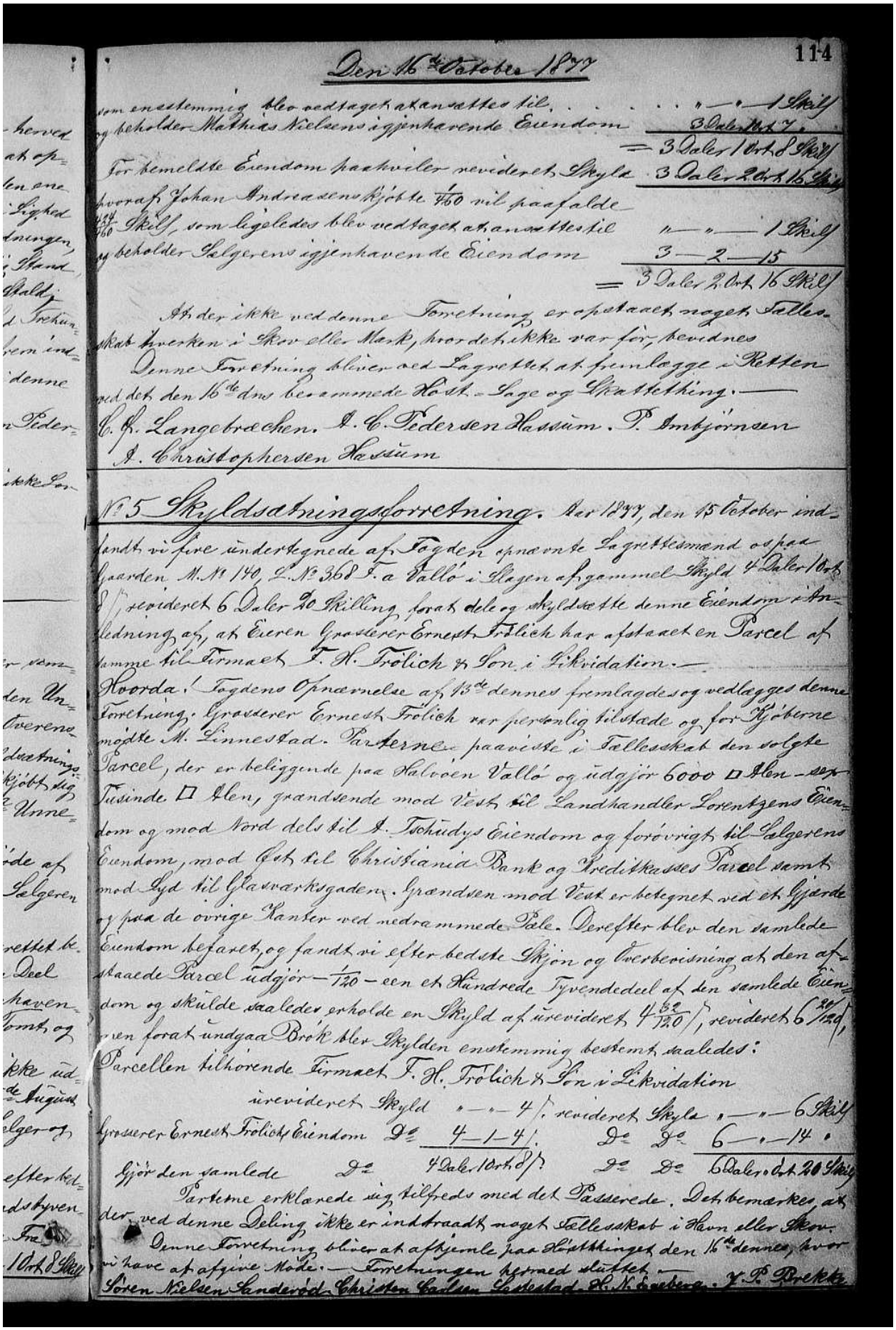
№ 4 Skyldsætningsforretning. Aar 1877 den 16de October som mentraadte undertegnede Lagrettesmænd paa en Anpart af Gaarden Unneberg, for efter Requisition af Johan Andreasen Ringshaug og i Overensstemmelse med Lov af 20 Mai 1845 §1 at foretage og afholde en Skyldsætningsforretning over et Jordstykke, som bemeldte Johan Andreasen har tilkjøbt sig af Mathias Nielsens Eiendom i Gaarden Matr № 87, L № 229 Unneberg i Ilagens Inrett til Sems Thinglag.—

Hvorda fremmødte Kjøberen Johan Andreasen og fremlagde Skjøde af 15de September d. A. og Mands Opnævnelse af 1ste dennes; hvorimod Sælgeren ungtet han var varslet - ikke lod sig indfinde.—

Efter Kjøberens Paavisning blev det angjældende Jordstykke af Lagrettet befaret og besigtet, der er beliggende i Gaarden Udmark og befindes for en Deel indhægnet og støder paa Øst- Nord og Vestkanten til Sælgernes igjenhavende Udmark og støder mod Syd til en Anders Halvorsen beseddende Tomt og Hauge af Unneberg.—

Det bemærkes derhos: at det beskrevne indhægnede Jordstykke ikke udgjør det i Skjødet paaberaabte forhen gjældende Taxtseddel af 15de Augus 1862 anførte 1/2 □ Maal, som nærmere vil blive at ordne mellem Sælger og Kjøber, med at tilføie det Manglende.—

Det Johan Andreasen beskrevne Kjøbte Jordstykke fandt man efterbemeldte Skjøn og Overbevisning at udgjøre 460 — en fire Hundrede tredsinds tyvende Deel af Sælgerens Eiendom i Gaarden Unneberg forend dette Frasalg, hvilken Eiendom paahviler utrevideret Skyld . . . . 3 Daler 10 Ort 8 Skill hvoraf Johan Andreasens Kjøbte 460 vil paafalde 376/760 Skill,



Den 16de October 1877 — 114

som enstemmig blev vedtaget at ansættes til . . . . . 1 Skilling
og beholder Mathias Nielsens ejendende Eiendom 3 Daler 16 Sk 7.
= 3 Daler 1 Ort 8 Skilling
For bemeldte Eiendom paahviler nevideret Skyld 3 Daler 2 Ort 15 Skilling
hvoraf Johan Andreasens Kjøbte 4/60 vil paafalde
12/60 Skilling, som ligeledes blev vedtaget at ansættes til 1 Skilling
og beholder Sælgerens ejendende Eiendom 3 — 2 — 15
= 3 Daler 2 Ort 16 Skilling

At der ikke ved denne Forretning er opstaaet noget Fælleskab hverken i Skov eller Mark, hvor det ikke var før, bevidnes

Denne Forretning bliver ved Lagrettet at fremlægge i Retten ved det den 16de dens bestemmede Høst-Sage og Skattething.

C. H. Langebrechen. J. C. Pedersen Hassum. P. Ombjørnsen
J. Christophersen Hassum

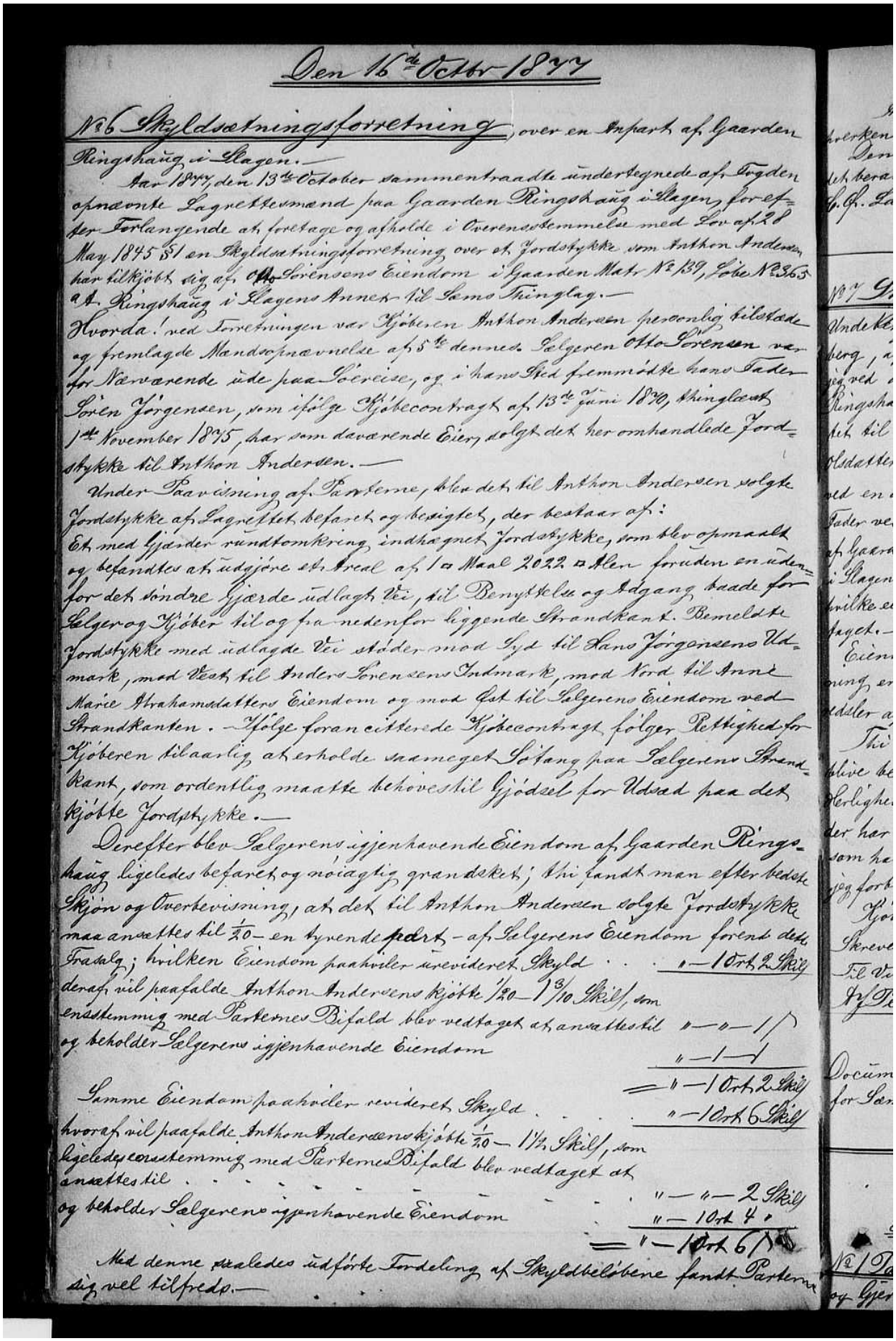
No 5 Skyldsætningsforretning. Aar 1877, den 15 October indfandt vi undertegnede af Fogden opnævnte Lagrettesmænd os paa Gaarden M. No 140, L. No 368 I. a Vallø i Slagen af gammel Skyld 4 Daler 1 Ort 8 P/P, revideret 6 Daler 20 Skilling, forat dele og skyldsætte denne Eiendom i Anledning af, at Eieren Grosserer Ernest Frölich har afstaaet en Parcel af samme til Firmaet F. H. Frölich & Søn i Likvidation.

Hvorda: Fogdens Opnævnelse af 13de dennes fremlagdes og vedlægges denne Forretning. Grosserer Ernest Frölich var personlig tilstede og for Kjøberne mødte M. Linnestad. Parterne paaviste i Fællesskab den solgte Parcel, der er beliggende paa Halvoen Vallø og udgjør 6000 □ Alen — sex Tusinde □ Alen, grandsende mod Vest til Landhandler Lorentzens Eiendom og mod Nord dels til J. Tschudys Eiendom og forøvrigt til Sælgerens Eiendom, mod Øst til Christiania Bank og Kreditkasses Parcel samt mod Syd til Glasvarksgaden. Grandsen mod Vest er betegnet ved et Kjørde og paa de øvrige Kanter ved nedrammede Pæle. Derefter blev den samlede Eiendom befaret, og fandt vi efter bedste Skjøn og Overbevisning at den afstaaede Parcel udgjør — 1/20 — een et Hundrede Tyvendedeel af den samlede Eiendom og skulde saaledes erholde en Skyld af urevideret 4 52/120 P/P, revideret 6 20/120, men forat undgaa Brøk blev Skylden enstemmig bestemt saaledes:

Parcellen tilhørende Firmaet F. H. Frölich & Søn i Likvidation
urevideret Skyld 4 P/P, revideret Skyld 6 Skilling
Grosserer Ernest Frölichs Eiendom Dc 4 — 1 — 4 P/P Dc Dc 6 — 1 — 14
Gjør den samlede Dc 4 Daler 1 Ort 8 P/P Dc Dc 6 Daler 1 Ort 20 Skilling

Parterne erklærede sig tilfreds med det Passerede. Det bemærkes at der ved denne Deling ikke er indtraadt noget Fælleskab i Skov eller Skov.

Denne Forretning bliver at afhjemle paa Høstthinget den 16de dennes, hvor vi have at afgive Mode. — Forretningen hermed sluttet. —
Søren Nielsen Sanderød. Christen Carlsen Lassestad. Chr. N. Lorentzen. J. P. Brekke.



Den 16de Octbr 1877

№6 Skyldsætningsforretning, over en Part af Gaarden Ringshaug i Slagen.—

Aar 1877, den 13de October sammentraadte undertegnede af Bygden opnævnte Lagrettesmænd paa Gaarden Ringshaug i Slagen, foreefter Forlangende at foretage og afholde i Overensstemmelse med Lov af 20 May 1845 §1 en Skyldsætningsforretning over et Jordstykke som Anthon Andersen har tilkjøbt sig af Otto Sørensens Eiendom i Gaarden Matr № 139, Løbe № 365 af R. Ringshaug i Slagens Annex til Sem Thinglag.—

Hvorda: ved Forretningen var Kjøberen Anthon Andersen personlig tilstede og fremlagde Mandsopnævnelse af 5te dennes. Sælgeren Otto Sørensen var for Nærværende ude paa Søereise, og i hans Sted fremmødte hans Fader Søren Jørgensen, som ifølge Kjøbecontract af 13de Juni 1870, thinglæst 1ste November 1875, har som daværende Eier, solgt det her omhandlede Jordstykke til Anthon Andersen.—

Under Paavisning af Parterne, blev det til Anthon Andersen solgte Jordstykke af Lagrettet befaret og besigtet, der bestaar af:

Et med Gjærder rundtomkring indhegnet Jordstykke, som blev opmaalt og befandtes at udgjøre et Areal af 1 □ Maal 2022 □ Alen foruden en uden for det søndre Gjærde udlagt Vei, til Benyttelse og Adgang baade for Sælger og Kjøber til og fra nedenfor liggende Strandkant. Bemeldte Jordstykke med udlagde Vei stöder mod Syd til Hans Jørgensens Udmark, mod Vest til Anders Sørensens Indmark, mod Nord til Anne Marie Abrahamsdatters Eiendom og mod Øst til Sælgerens Eiendom ved Strandkanten. — Ifølge foran citterede Kjøbecontract følger Rettighed for Kjøberen tilaarlig at erholde saameget Sötang paa Sælgerens Strandkant, som ordentlig maatte behøves til Gjödsel for Udsad paa det kjøbte Jordstykke.—

Derefter blev Sælgerens igjenhavende Eiendom af Gaarden Ringshaug ligeledes befaret og nöiagtig grandskeet; thi fandt man efter bedste Skjön og Overbevisning, at det til Anthon Andersen solgte Jordstykke maa ansættes til 1/20 — en tyvende part — af Sælgerens Eiendom forend dets Fradalg; hvilken Eiendom paahviler urevideret Skyld . . ″ — 1 Ort 2 Skilling

deraf vil paafalde Anthon Andersens Kjøbte 1/20 — 1 3/10 Skilling, som ensstemmig med Parternes Bifald blev vedtaget at ansættes til ″ — ″ — 1 ″

og beholder Sælgerens igjenhavende Eiendom ″ — 1 — 1

″ — 1 Ort 2 Skilling

Samme Eiendom paahviler revideret Skyld . . ″ — 1 Ort 6 Skilling

hvoraf vil paafalde Anthon Andersens kjøbte 1/20 — 1 1/2 Skilling, som ligeledes ensstemmig med Parternes Bifald blev vedtaget at ansættes til . . . . . ″ — ″ — 2 Skilling

og beholder Sælgerens igjenhavende Eiendom . . ″ — 1 Ort 4 ″

″ — 1 Ort 6 ″

Med denne saaledes udførte Fordeling af Skyldbeløbene fandt Parterne sig vel tilfredse.—

Den 16de October 1877

At der ikke ved denne Forretning er opstaaet noget Fælleskab, hverken i Skov eller Mark, hvor dette ikke var for, bevidnes.

Denne Forretning blev ved Lagrettet at fremlægge i Retten ved det berammede Høst-Sage og Skatteting for Sem Thinglag den 16de Dag. S. Gl. Langebraaten. L. C. Pedersen Hadsum. J. C. Horgen. H. Christoffersen

Ved Skjøde af 18 Oct 1877. 50 Øre. Undertegnede Jørgen Mathiasen Undeberg, der ifølge Fuldmagt fra min Fader Mathias Nielsen Undeberg, af 15de d. M., tilstaar herved og vitterliggjør at have solgt, ligesom jeg ved dette Skjøde sælger, afhænder og overdrager til Johan Andreasen Ringshaug, det Jordstykke, som ved Grandseddel af 15de Aug 1863 er bortfæstet til Enken Maren Christine Andersdatter og hendes Datter Maren Julie Olsdatter, hvilket Jordstykkes Skyld, No og Areal nærmere vil blive bestemt ved en over samme agtende afholdt Skyldsætningsforretning, over den mig Fader ved Skjøde af 28 Marts, thinglæst 16 April 1836 tilhjemlede Inpart af Gaarden "Undeberg" Matr No 187, Løbe No 2298, af Skyld 3 Daler 1 Ort 8 Skilling i Slagen Ammer, for den imellem os overensstemmende Kjøbesum 100 Kroner, hvilke ret Hundrede Kroner idag ere mig, paa min Fadres Vegne med=taget.

Eiendommen er tiltraadt af Kjøberen, der naar Skyldsætningsforret=ning er afholdt overtager samtlige de derpaa faldende Skatter, Afgifter og Ud=redsler af hvad Navn nævnes kan.

Thi skal nævnte Jordstykke af Undeberg, af Skyld og No, som vil blive bestemt ved Skyldsætningsforretning, med til- og underliggende Herligheder, samt med de Rettigheder og Forpligtelser hvormed min Fa=der har eiet samme, herefter følge og tilkjøre Johan Andreasen Ringshaug, som hans ialfald Dele rette og retmæssige Eiendom, hvis Hjemmelsmand jeg forbliver efter Loven.

Kjøberen skal have fri Vei over Eiendommen til nærmeste Storvei.

Skrevet paa Søndre Jarlsbergs Sorenskrivercontor den 15de Septbr 1877

Jørgen Mathiasen
m. f. P.

Til Vitterlighed
H. Pedersen

At ingen flere end foranførte 7 syv ordlydende indførte Documenter ere thinglæste ved dette Sem Høst- Sage og Skattething for Sem Thinglag, bekræftes herved under min Haand.

E Sørensen

Den 17de October 1877

Høst- Sage og Skatteting for Stokke Thinglag

No 1 Panteobligation. Kr 20,000-. Da P. G. Gundersen, A. Andersen og Gjertine Larsen have tegnet sig som Cautionister paa Documenter for

Båtsmannsveien 45A

Nabolaget Ringshaug øst - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	15 min 6.6 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 7.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringshaug	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringshaug nordre Linje 116B, N116	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

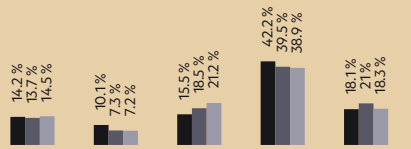
BARNEHAGER

Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.2 km
Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 1.7 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tolvsrød	5 min
Kiwi Gauterød	5 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Ringshaug øst	14.2 %	10.1 %	15.5 %	42.2 %	18.1 %
Tønsberg	13.7 %	7.3 %	18.5 %	39.5 %	21 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Ringshaug øst	854	352
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ringshaug Sandvolleyball	14 min
Leikvind	14 min
Pro Gym Valløa	6 min
Level treningssenter	7 min

«Nærhet til sjø»

— Sitat fra en lokalkjent

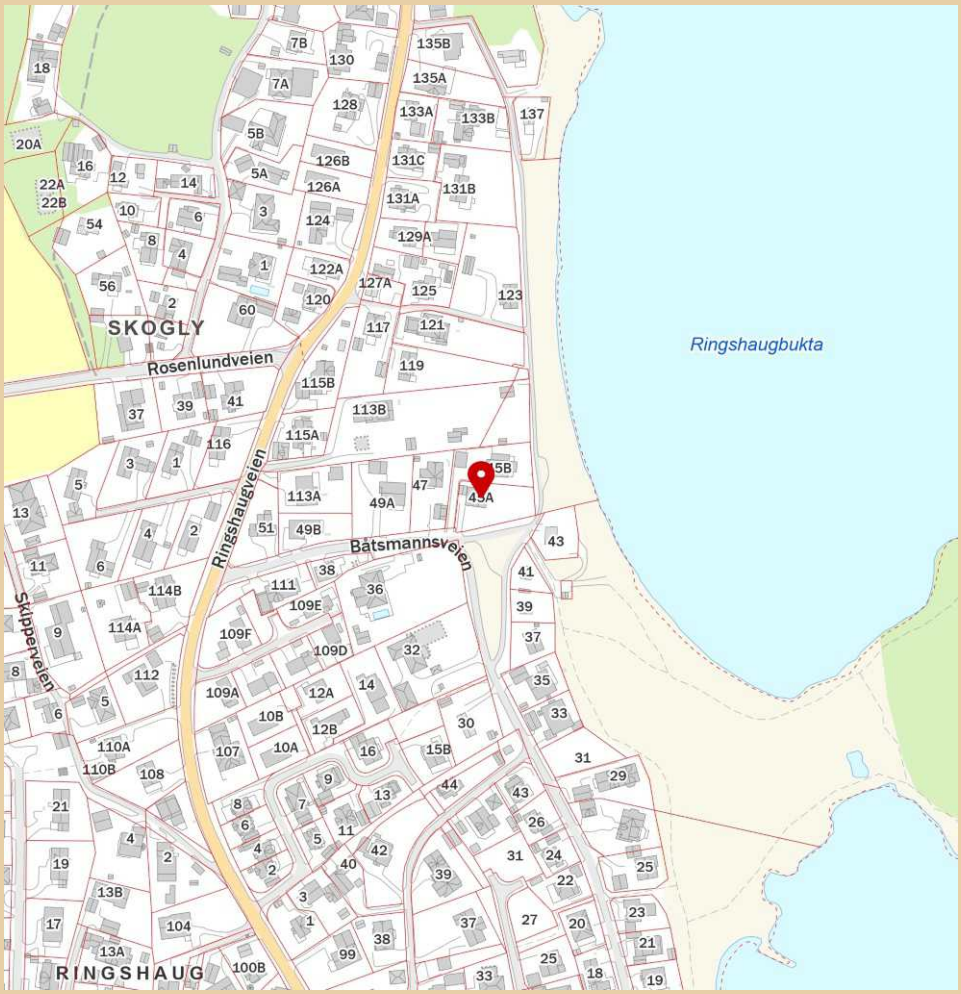
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Båtsmannsveien 45A, 3150 Tolvsrød
Gnr. 139, Bnr. 13, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250053

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Kenneth Doksheim

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 912 41 500

E-post: kenneth.doksheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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