



EIENDOM
2005



Solveien 9B - Tønsberg - Kaldnes

Solveien 9B, 3115 Tønsberg

Prisantydning: kr 3 490 000,- + omk.

Primærrom: 121 kvm

BRA 129 kvm

Eiendomstype: Leilighet i 2-mannsbolig



*"Strekker meg
alltid det lille
ekstra for kunden"*

Jens Erik Wesenberg
Eiendomsmegler MNEF
Epost: jenserik@z-eiendom.no
Mobil: 902 30 110

Har lang erfaring, jobbet i bransjen siden 1993. Selger alle typer eiendommer som eneboliger, alle typer leiligheter, hytter, småbruk og prosjekterte boliger.

Kundene omtaler meg som lett tilgjengelig, flink på oppfølging, effektiv, rådgivende, nøye, strukturert, blid og imøtekommende.





KORT OM EIENDOMMEN

Meget innholdsrik eierleilighet i 1/2 part av tomannsbolig. Godkjent innredet kjeller. 4 soverom. Nyere bad og kjøkken.

Oppdragsnummer 2230167
Gnr.: 1003, Bnr.: 102, Snr.: 1 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Solveien 9B, 3115 Tønsberg
Prisantydning 3 490 000,-
Omkostninger 96 592,-
Totalpris inkl. omk. 3 586 592,-

P-rom/BRA 121 kvm/129 kvm
Antall soverom 4
Tomteareal 806
Eierform tomt Festet fellestomt
Boligtype Leilighet i 2-mannsbolig
Byggeår 1954
Eierform Eierseksjon





VELKOMMEN INN

































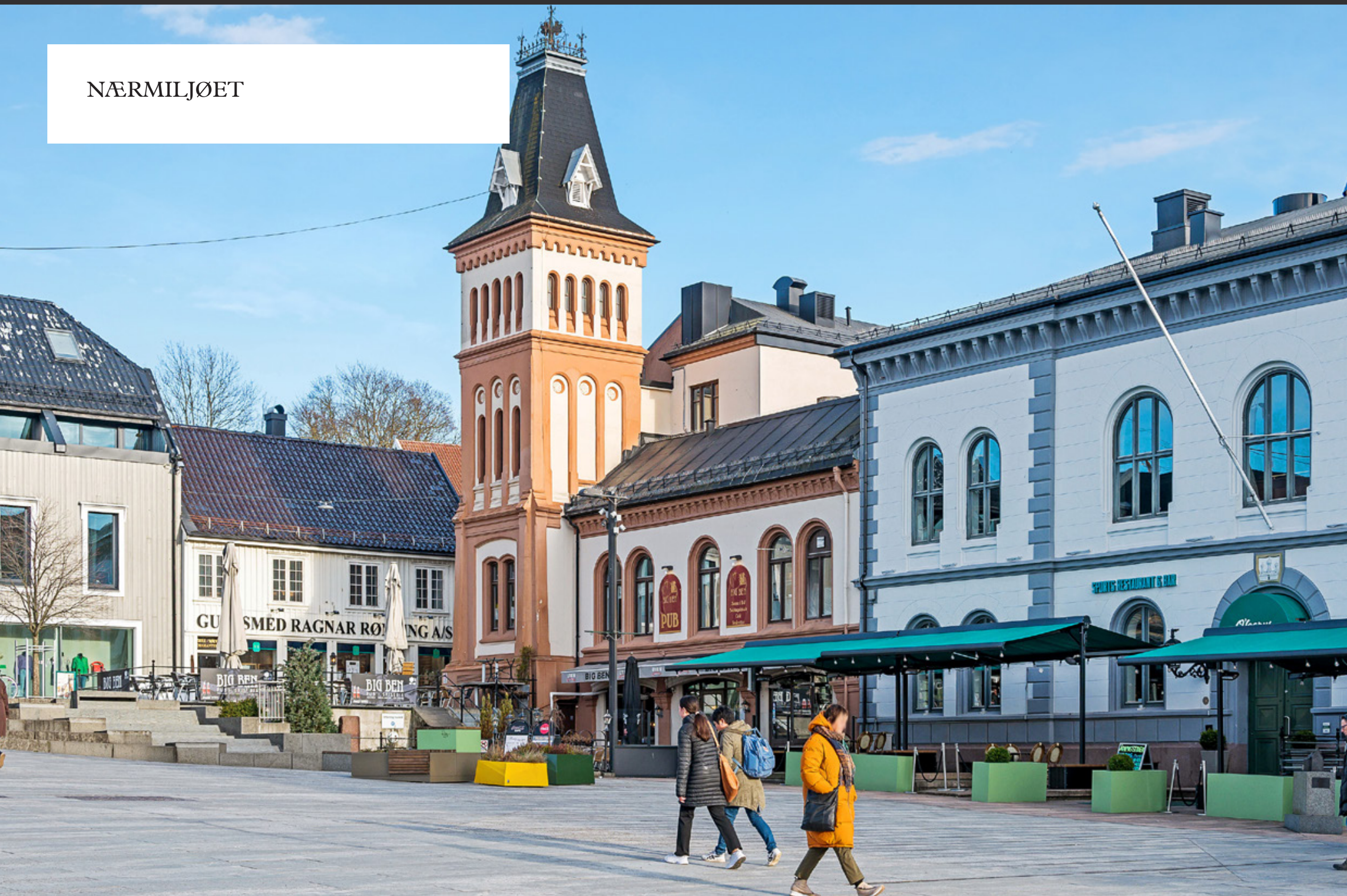








NÆRMILJØET





OPPDRAKSNUMMER

2230167

TYPE BOLIG

Selveierleilighet i 2-mannsbolig.

EIER

Ellen Krogh-Hansen

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TØNSBERG - KALDNES

ADRESSE

Solveien 9B
3115 Tønsberg

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes innerst i blindvei i Tønsberg kommune. Nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte turområder, noe som gir god rekreasjon året rundt. Legg gjerne turen til idylliske Fjærholmen, med sandstrand, svaberg, gresslette, lekeapparater og god plass for solbading.

Boligen ligger en kort spasertur fra Teieskogens nordlige side, og med gåavstand til den nyrestaurerte akebakken og sykkeløypa "Korketrekkeren" som er en yndet lekeplass for barn i alle aldre.

Ellers er Tønsberg en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Fra sentrum er det ca. 10 min til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Slottsfjellet ligger også i kort avstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, og flott, vidstrakt utsikt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. SPAR Kaldnes, Kiwi Tønsberg sentrum, Rema 100 Teie og Meny Teie. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, en rekke kafeer, restauranter og puber. Her finner du også Farmandstredet med godt over 100 butikker. Bussterminalen er integrert i dette senteret.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 100 meter fra boligen. Det er også 20 minutters gange til togstasjonen for den som pendler. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige togavganger til Oslo, med en reisetiden til Oslo S på ca. 1 time og 15 min. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Teie, 3 min til Tønsberg sentrum, 18 min til Tjøme, 23 min til Sandefjord, og 70 min til Oslo S.

Eiendommen har gangavstand til Træleborg barneskole og sykkelavstand til Byskogen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 1954, modernisert i 2020

INNHold

1. etasje inneholder:

Gang. Nytt bad/wc i 2020 med dusj og opplegg til vaskemaskin. Hovedsoverom med skyvedørgarderobe. Nytt kjøkken fra Kvikk med nye hvitevarer (ovn er ikke ny). Stue med utgang til terrassen og hagen samt trapp ned til kjeller.

Kjeller inneholder:

Gang. 3 soverom (godkjente med ferdigattest fra 07.02.2022). Mellomgang samt trapp og utgang til hagen. 1 bod. Vaskerom/bod (snr. 2 har adkomstrett til hovedstoppekran).

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 4, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 121 kvm, Bruksareal: 129 kvm

KJELLER:

Totalt: 62 kvm. P-rom: 54 kvm. S-rom: 8 kvm.

1. ETASJE:

Totalt: 67 kvm. P-rom: 67 kvm. S-rom: 0 kvm.

SUM:

Totalt: 129 kvm. P-rom: 121 kvm. S-rom: 8 kvm.

STANDARD

Velkommen til Solveien 9b og denne innholdsrike selveierleiligheten i tomannsbolig som holder normal god standard og gir et godt inntrykk. På gulv er det hovedsakelig lagt parkett og veggene er malte og panelte. Badet som var nytt i 2020 har vinylbelegg på gulv og våtromspanel som ser ut som fliser på vegger. Kjelleren er nyinnredet i 2020 etter en vanninntregning som var en forsikringssak. Septikken ble blendet og man fikk lagt nytt avløp. Nytt smakfullt kjøkken i 2022. Kjelleren er godkjent til varig opphold og det foreligger ferdigattest fra 07.02.2022 på det. Mye av det elektriske anlegget er også byttet i kjelleren. For standard forøvrig se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson.

Det er tv- og datasignaler fra Telenor. Leiligheten gir et meget godt inntrykk og har mange muligheter. Her kan man fint flytte rett inn uten å måtte gjøre noe. Velkommen til visning!

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.

Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
 - (fyll inn) stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
 - (fyll inn) stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
 - (fyll inn) stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
 - (fyll inn) stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd). Nederste lekten stenger for lufting av kledning, manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid samt hyppigere vedlikeholdsbehov, det kan også resultere i blemmer i maling og manglende hefte. Utvendig > Dører: Det er avvik: Slitt terrassedør. Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken: Det er avvik: Ikke montert lamellventil på utvendig side. Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap i felles trappegang. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Ingen unormal avvik men pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av elanlegget. Tomteforhold > Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det

sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledde) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd): Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

OPPVARMING

Varmepumpe (ny i desember 2022). Peisovn i stue. Varmekabler i bad/wc i 1. etasje.

PARKERING

Det medfølger 1 biloppstillingsplass.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 806 kvm, Eierform: Festet fellestomt.

Grunneier: Tønsberg kommune.

Utløpsår feste: 2054, med rett til fornyelse.

Festeavgift: kr. 4468,- pr. år.

Se vedlagte festekontrakt samt infobrev fra Tønsberg kommune vedr. forhold rundt festekontrakten.

TOMT OG HAGE

Felles tomt som er pent opparbeidet og beplantet med prydbusker, trær, hekk og plen.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp. Offentlig vei via privat stikkvei.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/

kommunedelplanen er avsatt til Plan Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (22.5.2019)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 30.06.1955, 16.06.1981 (utskifteing av vinduer) samt 07.02.2022 (bruksendring kjeller). Kopi av disse kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

3 490 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

 96 592,- (Omkostninger totalt)

 3 586 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Gunnar Hilmar Sverrisson
Formuesverdi : 838 502,-
Sekundær formuesverdi : 3 018 607,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 387

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 838 502,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 018 607,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon kr. 39.000,-
Tilrettelegging (Kr.16 950)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett på eiendommen for Tønsberg kommune ihht. festekontrakten. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

To lamper medfølger ikke i salget, en over spisebord samt en i stue. Skoskapet som er montert i gangen medfølger ikke.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter

å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

Solveien 9b Hovedetasje



Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Solveien 9b Kjelleretasje



Knut S. Dørmann
ARHTEKTER

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

DOKUMENTER

Opplysninger fra grunneier om forhold rundt festekontrakten vedrørende boligeiendommen i Solveien 9B, gnr 1003 bnr 102 i Tønsberg kommune.

Opplysningene nedenfor er basert på en tolkning av festekontrakten. Det tas forbehold om fremtidig endring i tomtefesteloven og tolkninger.

Festetid i henhold til gjeldende festeavtale	100 år fra 1. juli 1954.
Årlig festeavgift (fra 1.1 til 31.12). Ved boligsameie kan det være én av seksjonene som får festeavgiften tilsendt, men alle seksjonseierne er solidarisk ansvarlig for at festeavgiften blir innbetalt.	Kr 8.935,- (kr 4.468,- pr år pr seksjon)
Forfall festeavgift	Betaling av årlig festeavgift er delt i 4 terminer. Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene med forfall 20/3, 20/5, 20/9 og 20/11.
Restanse festeavgift For sameier og borettslag som mottar festeavgiften samlet, kan den enkelte seksjons-/andelseier likevel være skyldig festeavgift til sameiet/borettslaget).	Kr 0,- Festeavgiften er betalt til og med 1.termin 2023.
Regulering av festeavgift Festeavgiften reguleres etter festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser.	Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år ihht tomtefestelovens normalbestemmelser.
Neste regulering av festeavgift	2024 (ihht endringen i pengeverdien, kpi)
Utløp av festekontrakt Festekontrakten vil forlenges automatisk, på samme vilkår som før, men med rett for bortfester til å kreve engangsløft av festeavgiften (i hht tomtefestelovens §33).	2054
Forkjøpsrett	Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier. Borettslagsandeler faller likevel ikke innunder forkjøpsretten.

	Etter at bud er akseptert/kjøpsavtale er inngått, sendes opplysninger om eiendommen og kjøpesum sammen med prospekt til Tønsberg kommune for vurdering. Dersom det ikke finnes prospekt, må det sendes så mange opplysninger som mulig om boligen slik at forkjøpsrett kan vurderes. Tønsberg kommune kan be om befaring av boligen etter salg, dersom forkjøpsrett er aktuelt.
Samtykke til transport av festeretten	Skjøtet må signeres av Tønsberg kommune, der Tønsberg kommune er grunneier. Dette gjelder ikke ved salg av borettslagsandeler. Skjøtet må fysisk signeres og eiendomsmegler sender dette inn per post til Tønsberg kommune, eller det kan leveres i resepsjonen på Rådhuset. Alternativt kan det avtales på forhånd med Tønsberg kommune om signering ved oppmøte på Rådhuset. Før signering må forkjøpsrett være avklart.
Innløsning av festetomten Gjeldende innløsningsregler er vedtatt av Bystyret den 15.03.2017: 1. Tønsberg kommune fortsetter å tilby innløsning av boligfestetomter uavhengig av Tomtefestelovens krav om avtalelengde. 2. Prisen settes til 40 % av tomteverdien etter kommunens fastsatte strøkspris og tomtefaktor, men ikke under 25 ganger den festeavgiften som kan kreves etter reglene. 3. Gir beregningsmodellen i enkeltsaker et urimelig resultat, har rådmannen myndighet til å fremforhandle et balansert tilbud.	Festetomten kan innløses av den/de som har hjemmel til festeretten. Bolighuset er seksjonert, og festetomten må innløses i sin helhet av sameierne i fellesskap. Søknad om innløsning kan sendes til Tønsberg kommune som grunneier: postmottak@tonsberg.kommune.no.

Merk at dersom huset helt eller delvis inngår i næringsvirksomhet, vil det være andre regler for regulering av festeavgift på reguleringstidspunktet og ved innløsning av festekontrakten.

Det oppfordres til at ny fester setter seg inn i festekontrakten og dennes bestemmelser.

Tønsberg, 20.04.2023

Christin Barstad

Seniorrådgiver, EUT

ka. 40, - 23 SEP 1954

Aversh av
Vedlegg til
Tønsberg kommunes innvalgte

2511 23 SEP 1954

ARVEFESTEBREV.

TønsbergFormannskap gjør vitterlig at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911, 10. oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 samt Formannskapets beslutning av 16. desember 1953 bortarvefester til klinker Hans Jørgensen, født 23. mars 1913, tomten Solveien nr. 9b (i målebrevet betegnet Repslagergaten 9b) i Tønsberg. Tomten er utskilt fra gammelt matrnr. 409.

Tomten har ifølge målebrev av 9. november 1953 et areal av 793,51 kvm.

Festetiden er 100 år, regnet fra 1. juli 1954. Festeren svarer i de første 50 år av festetiden en årlig avgift efter Kontrollnevndens takst. Avgiften settes foreløbig til kr. 142.83 - et hundre og firti to kroner og otti tre øre - årlig, som blir å revidere når Kontrollnevndens takst foreligger.

For de siste 50 år fastsettes avgiften i løpet av det 50de år ved overenskomst eller hvis sådan ikke oppnåes - ved lovlig skjønn opptatt på begge parter bekostning. Avgiften betales ukrevet i Tønsberg bykasse efter de til enhver tid gjeldende regler.

Overfor festeren er tatt følgende forbehold:

"Tønsberg kommune eller senere festere av tomt nr. 10 og 12 Granveien har rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til disse tomter over tomt nr. 9b Solveiens grunn samt foreta all reparasjon og eftersyn av ledningene, når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe som reparasjon og eftersyn medfører, kan kreves erstatning efter skjønn.

Ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den for bygningen anbrakte hovedstoppekran dersom det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få truffne bestemmelser repektert."

Forøvrig gjelder de av bystyret under 13. oktober 1911, 10. oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1ste prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assuranse. Videre bemerkes at der i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 20. september 1954.

Georg Martinsen
Georg Martinsen
ordfører.

Vedtas av mig som arvefester:

Hans Jørgensen

I henhold til vedtak av 1. desember 1947 godtas følgende erklæring:

Overfor Den Norske Stats Husbank vedtar Tønsberg kommune som grunneier at så lenge det på bygning på tomten Solveien nr. 9b hviler lån til banken skal

- 1) tomten ikke forlanges ryddet,
- 2) banken i tilfelle av salg av pantet være berettiget til å overdra festebetten på samme måte som festeren er efter kondisjonernes § 8, og
- 3) kommunen bare ha prioritet for forfallede festavgift for inntil et år.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 20. september 1954.

Georg Martinsen
Georg Martinsen
ordfører.

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe



Tilstandsrapport

Solveien 9 B, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 102, snr. 1



Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Areal (BRA): Tomannsbolig 129 m²



Befaringsdato: 28.04.2023

Rapportdato: 02.05.2023

Oppdragsnr.: 15745-1493

Referansenummer: MC1922

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Gyldig rapport
02.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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).



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.



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.



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.



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan 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

Rapporten omfatter 1. etasje og kjeller i en horisontaldelt tomannsbolig i to etasjer + kjeller oppført i 1955. Boligen er betydelig påkostet i senere tid med innredning av kjeller etter vannlekkasje i 2020, nytt badrom i hovedetasje i 2021 og ny kjøkkeninnredning i 2022. Fra tidligere er takteking og renner byttet i 2005 samt byttet enkelte vinduer. Det må påregnes bytte av enkelte kledningsbord i først omgang, på lengre sikt må det meste av utvendig kledning påregnes byttet. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Saltak tekkt med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besikket fra bakkenivå. Byttet takteking i 2005, iflg tidligere rapport men usikkert om papp, lekter og slisser ble byttet. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med takteking i 2005. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Loft tilhører seksjon 2 og er uten inspeksjons mulighet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 1981 til 1999, vinduer i kjøkken, stue mot syd og soverom byttet i 2015. Ytterdør i malt utførelse, enkel terrassedør fra stue. Utgang fra stue til sydøst vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 10 m². Vestvendt felles terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 29 m².

INNVEDIG

Innvendig er det hovedsaklig parkett eller laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater, ubehandlet panel i kjeller. Innvendige tak har hovedsaklig malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe med ett røykløp og ett lufteløp, en peis med innsats tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i inneværende år med anmerkninger. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Badrom fra 2021, dokumentasjon med bilder og faktura. Våtromsbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, badrom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2022 med fronter i malt utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn (eldre) og induksjonstopp. Vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeler i vaskekjeller. Det er avløpsrør av plast, alle innvendige avløpsrør nye i 2020. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2022 med luft til luft i kjeller. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjeller. Sikringsskap i felles trappegang. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Boligen er drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur, arbeid utført i 2005 iflg. tidligere rapport. Grunnmur av sparesteinsbetong. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest, gruset innkjørsel. Avløpsrør av plast fra 2020 og vannledning av plast (PEL) av nyere date men usikkert når. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	62	54	8
1. Etasje	67	67	0
Sum	129	121	8

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

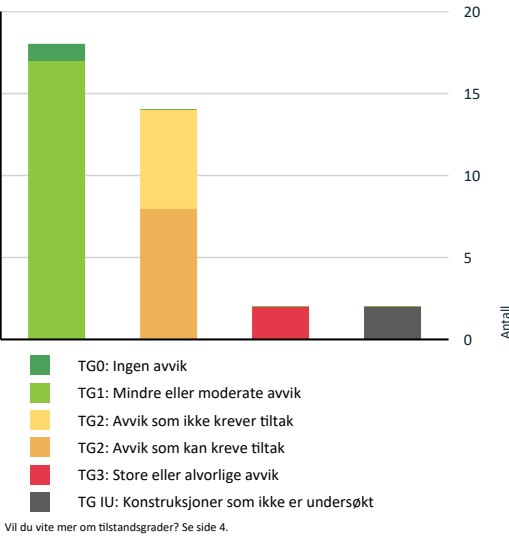
Tomannsbolig

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

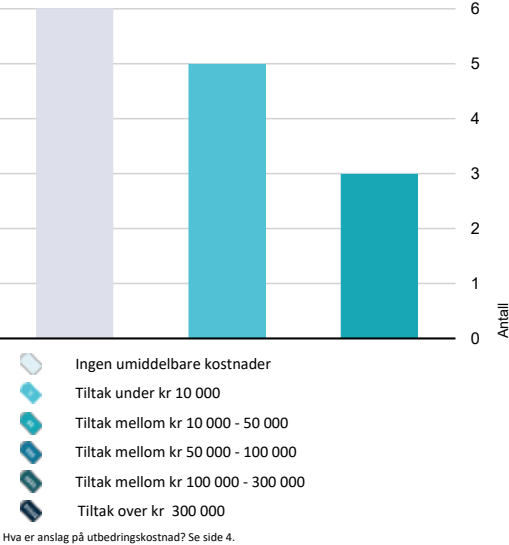


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper**
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- Innvendig > Innvendige trapper**
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd). Nederste lekten stenger for lufting av kledning, manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid samt hyppigere vedlikeholdsbehov, det kan også resultere i blemmer i maling og manglende hefte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig > Dører**
Det er avvik:
Slitt terrassedør.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken**
Det er avvik:
Ikke montert lamellventil på utvendig side.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**
Sikringsskap i felles trappegang. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tomteforhold > Drenering**
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledd) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fuktransport og skader vil være påregnelig. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer**
Det er avvik:
Limte hjørnesammenføyninger på enkelte av vinduene sprekker opp som gjør at de subber litt i karmen, videre er det registrert påbegynnende råte i enkelte vindu.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 17 mm gjennom hele rommet i stue. Stedvis knirk i gulv. Fuktmerker i kjellerhimling under kjøkken som antas å være fra tidligere, ingen normale fuktverdier i området.

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger kobber**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
En liten del av innvendige røropplegg er kobberør av eldre dato.

- Tomteforhold > Terrengforhold**
Det er avvik:
Da boligen har høyere terreng på den ene siden med fare for vann inn mot bygningen, stiller det samtidig høyere krav til drenering.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TD 1

Saltak teknet med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besikket fra bakkenivå. Byttet takteking i 2005, iflg tidligere rapport men usikkert om papp, lekter og slisser ble byttet.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

TD 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med takteking i 2005.



Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

TD 2

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fra byggeår med unntak av enkelte bord som er byttet etter behov.



Påbegynnende råte i kledning



Slitt kledning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert påbegynnende råte enkelte steder (mest mot syd). Nederste lekten stenger for lufting av kledning, manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid samt hyppigere vedlikeholdsbehov, det kan også resultere i blemmer i maling og manglende hefte.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes i første omgang, på lengre sikt må det meste av kledning påregne byttet. Prisestimat er ment ved utskifting av enkelte bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TD 1

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Loft tilhører seksjon 2 og er uten inspeksjons mulighet.



Tilstandsrapport

Vinduer

TD 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 1981 til 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Limte hjørnesammenføyninger på enkelte av vinduene sprekker opp som gjør at de subber litt i karmen, videre er det registrert påbegynnende råte i enkelte vindu.

Tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduene fra 1980 og 1990 tallet må påregnes på sikt.

Vinduer nye

TD 1

Malte trevinduer med 2-lags glass i kjøkken, stue mot syd og soverom som ble byttet i 2015.

Dører

TD 2

Ytterdør i malt utførelse, enkel terrassedør fra stue.



Slitt terrassedør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt terrassedør.

Tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TD 2

Utgang fra stue til sydøst vendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 10 m². Vestvendt felles terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 29 m².

Vurdering av avvik:

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

Utvendige trapper

TD 3

Tretrapp fra terrasse til bakkeplan.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TD 1

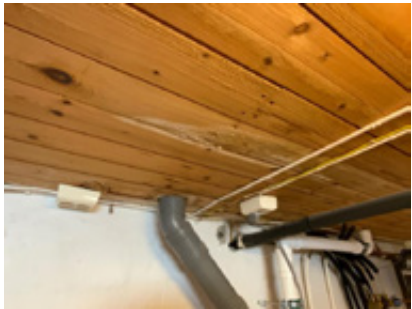
Innvendig er det hovedsaklig parkett eller laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater, ubehandlet panel i kjeller. Innvendige tak har hovedsaklig malt panel.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Fuktmerker kjellerhimling.

Vurdering av avvik:

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

Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 17 mm gjennom hele rommet i stue. Stedvis knirk i gulv. Fuktmerker i kjellerhimling under kjøkken som antas å være fra tidligere, ingen normale fuktverdier i området.

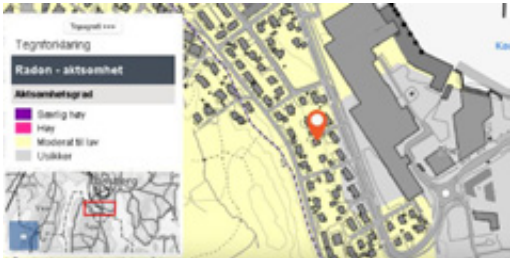
Tiltak

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

Radon

TO 2

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



Området viser moderat til lave verdier mht til radon

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TO 2

Mursteinspipe med ett røykløp og ett luftløp, en peis med innsats tilkoblet pipe. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i inneværende år med anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Dette er også påpekt i feierrapport.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TO 1

Gulvet har laminat og veggene foret ut og kledd med panel. Hulltaking er foretatt i soverom mot sydvest uten å påvise unormale forhold. Fuktvtømning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Fuktundersøkelse i kjeller

Innvendige trapper

TO 3

Boligen har malt tretrapp.



Kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TO 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021, dokumentasjon med bilder og faktura. Våtromsbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling

TO 1

Laminerte baderomsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.

Overflater Gulv

TO 1

Vinylbelegg på gulv, det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TO 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk baderom

Sanitærutstyr og innredning

TO 1

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

Ventilasjon

TO 1

Det er elektrisk styrt vifte.

VÅTROM



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badrom har våtsone mot yttervegg og fellesarealer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TD 1

Kjøkkeninnredning fra 2022 med fronter i malt utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn (eldre) og induksjonstopp. Vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Avtrekk

1 TD 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avslutning kjøkkenventilator

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke montert lamellventil på utvendig side.

Tiltak

- Tiltak:

Ventil må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 1

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



Fordeler vannrør

Vannledninger kobber

1 TD 2

Delvis vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

En liten del av innvendige røropplegg er kobberrør av eldre dato.

Tiltak

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

Avløpsrør

1 TD 1

Det er avløpsrør av plast, alle innvendige avløpsrør nye i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

Ventilasjon

1 TD 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

1 TD 1

Varmepumpe fra 2022 med luft til luft i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TD 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstank er over 20 år gammel og langt over det som er forventet levetid, bereder må påregnes byttet på kort sikt, det vil da bli naturlig med fast el-tilkobling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

1 TD 2

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

Sikringsskap i felles trappegang. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Ved montering av kjøkken.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeid utført i perioden fra 2020 når kjeller ble innredet og frem til kjøkkeninnredning ble montert i 2022 fremlagt for takstmann.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1 TD 0

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

Boligen er drenert med plastrør og vegger tettset med knotteplast rundt grunnmur, arbeid utført i 2005 iflg. tidligere rapport.



Saltutslag på vegg i kjellerbod

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledd) er det tegn til mindre saltutslag og fuktighet nederst. Dette indikerer at det er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. I kjeller vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong.

Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot vest, gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da boligen har høyere terreng på den ene siden med fare for vann inn mot bygningen, stiller det samtidig høyere krav til drenering.

Tiltak

- Tiltak:

Det kreves ikke noen umiddelbare tiltak men forholdene bør jevnlig overvåkes pga. høyt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast fra 2020 og vannledning av plast (PEL) av nyere date men usikkert når. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	62	54	8	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskekjeller	Bod, Bod 2
1. Etasje	67	67	0	Gang, Bad , Soverom , Kjøkken , Stue	
Sum	129	121	8		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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



Ja



Nei

Kommentar: Boligen er oppført og registret som tomannsbolig men er ikke bygget med to separate brannceller slikt gjeldende forskrifter krever.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Oppussing av kjeller etter vannlekkasje i 2020, arbeid utført i regi av forsikringsselskap. Nytt badrom i 2021, kvittering fremlagt, ny kjøkkeninnredning i 2022, kvittering fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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



Ja



Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

28.4.2023

Til stede

Gunnar Sverrisson

Ellen Krogh-Hansen

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3803 TØNSBERG

gnr.

1003

bnr.

102

fnr.

snr.

1

Areal

0 m²

Kilde

IKKE OPPGITT (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Solveien 9 B

Hjemmelshaver

Krogh-Hansen Ellen, Tønsberg Kommune

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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/personvernerklæring/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/MC1922>

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

SOLVEIEN 9B

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes Hasselveien	1 min
Linje 116A, 116B	0.1 km
Tønsberg stasjon	22 min
Linje RE11	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	21 min
235 elever, 15 klasser	1.6 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	20 min
33 elever, 3 klasser	1.5 km
Færder videregående skole	6 min
750 elever	0.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	20 min
56 elever, 3 klasser	1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	5 min
Nedre Langgate 20	11 min

»

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

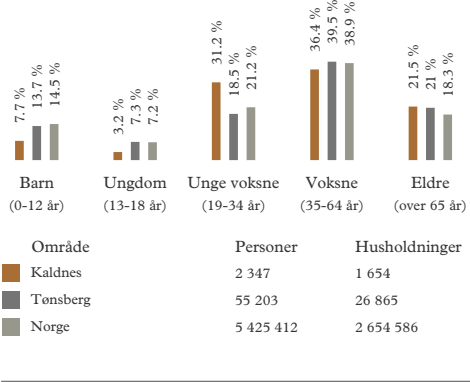
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Teiehøyden barnehage (1-5 år)	10 min
120 barn	0.8 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år)	12 min
20 barn	1 km
Haugar barnehage (1-5 år)	17 min
31 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Foyn	13 min
Søndagsåpent	1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

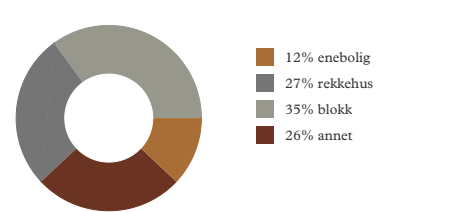
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Færder VGS - Idrettshall	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Bryggerijordet Balløkke	8 min
Ballspill	0.7 km
Fresh Fitness Tønsberg	17 min
Active Familiesenter	17 min

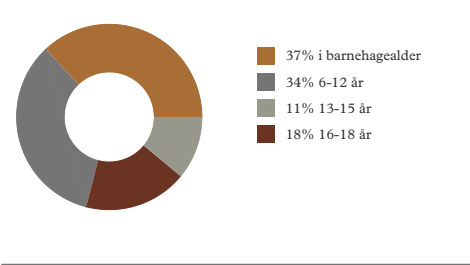
BOLIGMASSE



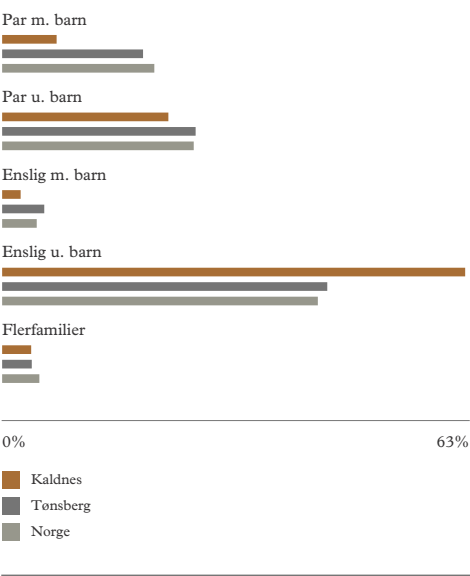
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	14 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

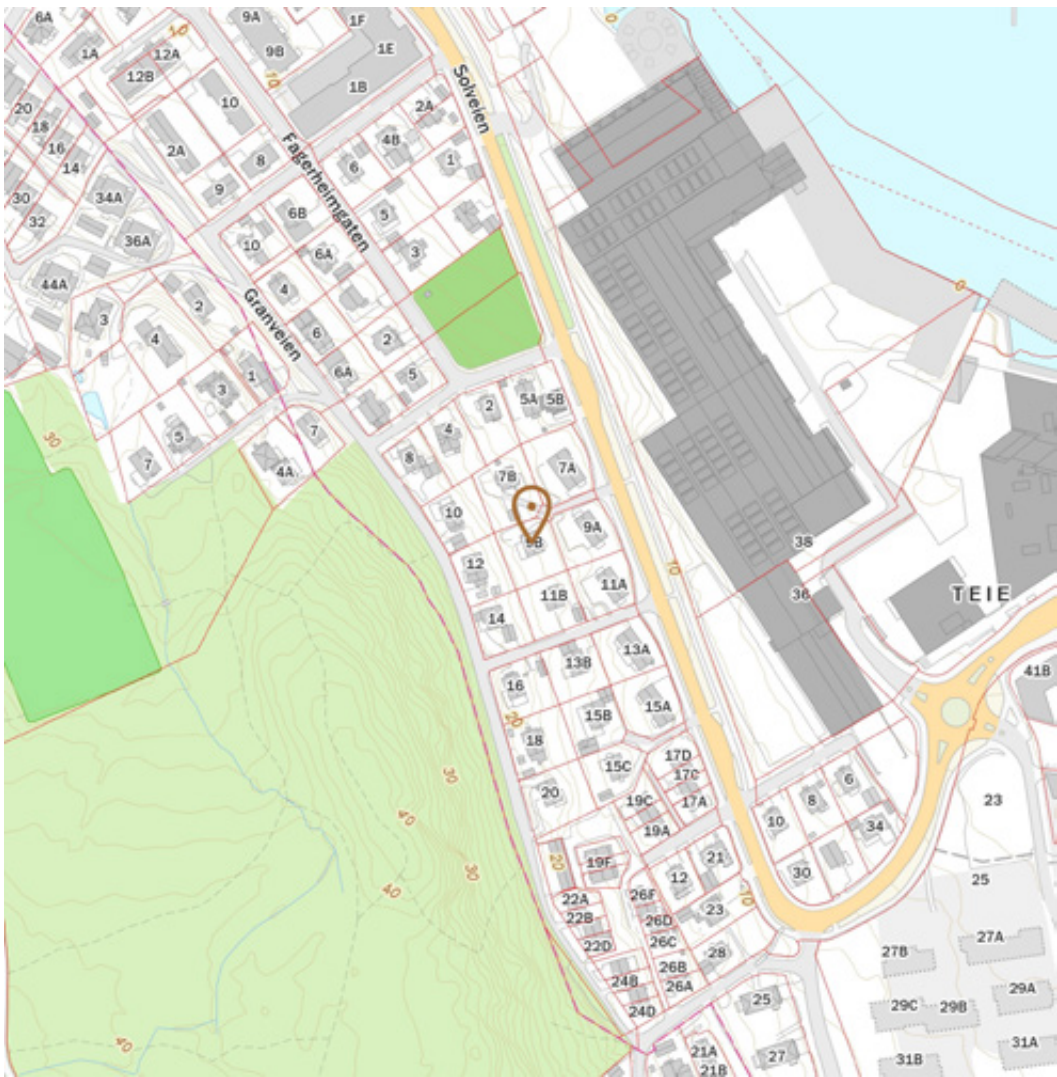


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1003	102	0	1	Solveien 9B

Kommunale årsgebyr
2023

Varenavn		Antall		Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanngebyr bolig 71-300m²		1		3 227,50	3 227,50
Fastledd vann		1		1 221,00	1 221,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		1		5 292,50	5 292,50
Fastledd avløp		1		2 333,00	2 333,00
Tilsyn og feiegebyr		1		569,00	569,00
Standard renovasjon		1		3 346,25	3 346,25
Tillegg volum restavfall		1		900,00	900,00
Leie 240 L, 1 ab.		0		400,00	0,00
Leie 360 L, 2 ab.		0		500,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-1 800,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1		-501,94	-501,94
Totalt årsbeløp inklusiv mva					16 387,31

Merknader:



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer 2023/4640
Dokumentdato 31.01.2023
Kontrolldato 31.01.2023
Saksbehandler Jonas Alexander Skjelstad

2. Husk å utbedre slokkeutstyr.

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

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Solveien 9B, bruksenhet H0101, 3115 TØNSBERG den 31.01.2023

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

Til stede:

Eier/representant for eier: Beboer i 2.etg
For brannvesenet: Jonas Alexander Skjelstad

Formål

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

Innledning

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

Status

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

Definisjon av anmerkninger

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:

Skorsteinsløp 65190, Ukjent

1. Teglskorstein har noe slitte fuger, noe kondensskade og noe utvendig sprekkdannelse på loft. Det bør vurderes om skorstein skal rehabiliteres.

Anmerkning:

Generelt

Postadresse	Fakturaadresse	
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Tlf 33 00 36 00 E-post: post@vibr.no Org.nr: 982 847 796 Bankkonto: 2470.25.42215	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg	Side 1 av 2

Postadresse	Fakturaadresse	
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Tlf 33 00 36 00 E-post: post@vibr.no Org.nr: 982 847 796 Bankkonto: 2470.25.42215	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg	Side 2 av 2



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp_felles		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		MurFrittstående
	MurLoddrett		Hekk		AnnetGjerde
	Stolpe		Gatelys		Naturvern grense
	Kai- og bryggekant		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant		Sti
	Fortauskant		Vegdekke kant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegkantavkjørsel		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Frittstående trapp		Kai og brygge
	Kommunegrense		Høydekurve		Høydekurve
	Havflate				

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Z Eiendom AS

Oppdragsnr.

2230167

Selger 1 navn

Ellen Krogh-Hansen

Gateadresse

Solveien 9B

Poststed

Tønsberg

Postnr

3115

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 eiendommen?

År

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

2

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringssselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

89860173

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet totalrenovert februar 2021

Arbeid utført av

Byggmester Reidar Solheim AS

Filer

Dokumentasjon tørrer bad Byggmester R Solheim.pdf

image (15579).jpg

image (15580).jpg

image (15581).jpg

image (15582).jpg

image (15583).jpg

image (15584).jpg

image (15585).jpg

Garantiskjema Varmekabel01022021.pdf

Nelfo Risikovurdering R124022021 (3).pdf

Nelfo Sluttkontroll R124022021 (3).pdf

Nelfo Samsvarserklæring24022021 (10).pdf

Nelfo Samsvarserklæring24022021 (13).pdf

Nelfo Samsvarserklæring15122020 (8).pdf

Nelfo Samsvarserklæring07122020 (11).pdf

Nelfo Rapport fra risiko og slutt24022021 (6).pdf

Nelfo Rapport fra risiko og slutt15122020 (4).pdf

Nelfo Rapport fra risiko og slutt07122020 (5).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet bygget opp fra bunnen.

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

Beskrivelse

Tilbakeslag i kjeller høst 2020 etter kollaps av avløpsrør. Som følge av dette ble avløp fra soil til kommunal kum skiftet, og septiktank sanert.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt avløp fra soil til kommunal kum. Sanering av septiktank.

Arbeid utført av

VV Gravedrift AS og Rørieggergutta AS

Filer

Faktura 10216 Skifte innvendig avløp.pdf

Godkjenning ferdigattest vann- og avløpsarbeid.pdf

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe saltutslag i kjeller.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ett av soverommene i kjeller er forhenværende vaskekjeller med fall. Sluket er murt igjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EK

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Krogh Hansen	5c9e3340dc743f1e3b2bd3bbe6cb8be93cf07799	28.04.2023 12:28:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230167

- 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>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Solveien 9B, 3115 Tønsberg

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

- ☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- ☐ Jeg er forbruker
- ☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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.



Jens Erik Wesenberg

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 23 01 10

Epost jenserik@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy