



EIENDOM
2005



SEVERIN KJÆRS VEI 47 - TØNSBERG

Severin Kjærs vei 47, 3117 Tønsberg

Prisantydning: kr 8 375 000,- + omk.

Primærrom: 224 kvm

BRA: 278 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
SEVERIN KJÆRS VEI 47





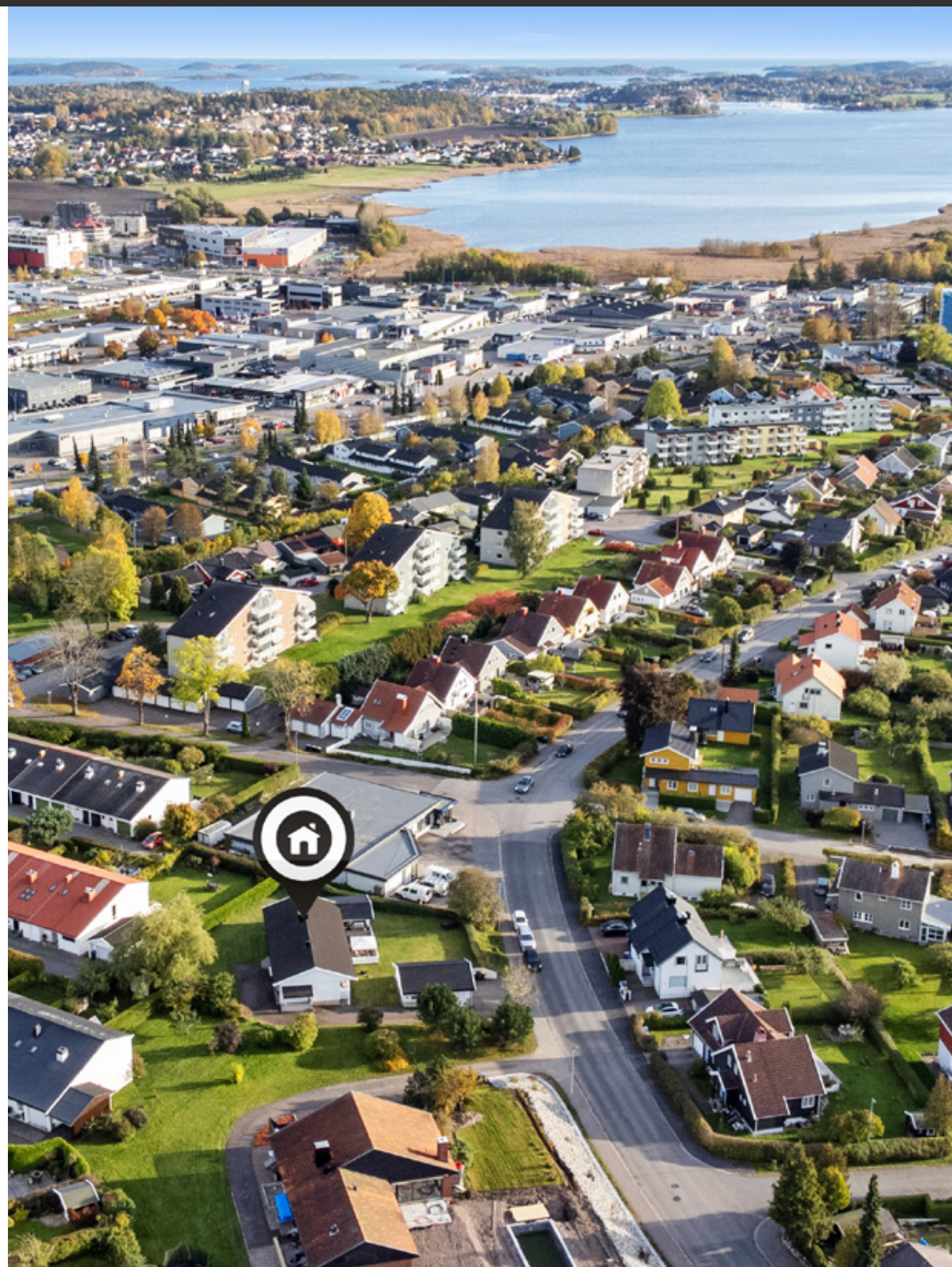
KORT OM EIENDOMMEN

Stor & flott familiebolig over 2 plan m/3(5) sov - 2 bad (3wc) - Imponerende hagestue - Spillerom - SVÆRT attraktivt!

Oppdragsnummer 2230414
Gnr.: 1011, Bnr.: 154 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Severin Kjærs vei 47, 3117 Tønsberg
Prisantydning 8 375 000,-
Omkostninger 222 712,-
Totalpris inkl. omk. 8 597 712,-

P-rom/BRA 224 kvm/278 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 1181
Eierform tomt Festet tomt
Bolitgtype Enebolig
Byggeår 1970
Eierform Selveier









































































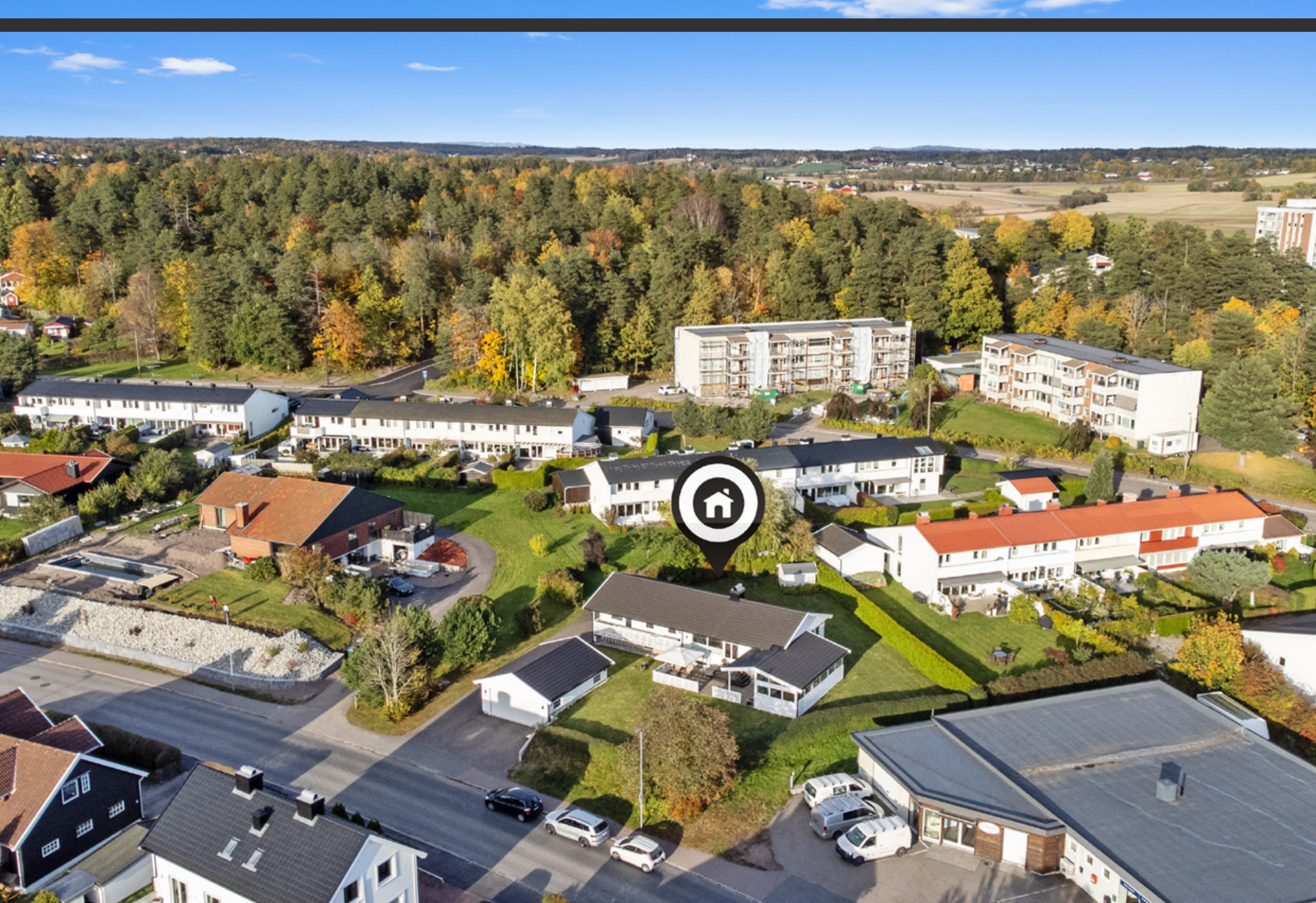








47









OPPDRAKSNUMMER

2230414

TYPE BOLIG

Enebolig, selveier

EIER

Knut Øyvind Granli

Jorid Sønju

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til attraktive, sentrale og svært solrike Severin Kjærs vei 47!

Dette er en skikkelig familiebolig med mengder av boltreplass både ute og inne. Boligen har en fleksibel og god planløsning, og boligen har vært oppgradert og vedlikeholdt jevnlig gjennom i alle år.

Eiendommen ligger meget populært til nær byen, turområder (lysløype), dagligvarer, kollektivtrafikk, skoler og barnehager m.m!

Kort fortalt:

- Praktisk og romslig over 2 plan m/totalt 5 soverom (2 av disse er ikke omsøkt)
- Bad i begge etasjer samt separat vaskerom og tot. 3 wc
- Perfekt "ungdomsavdeling" i u.etg m/spillerom, kjellerstue og egen inngang
- Stor stue i hovedetg. m/utgang til hagestua - virkelig en imponerende, stor ekstra stue (28m²) nesten hele året rundt!
- God lagringsplass i boder og på loft
- Utv. skiftet drenering, takteking, vinduer m.m i senere år
- Stor dobbel garasje m/lader fra 2019
- Tilbaketrasket, solrik og rolig beliggenhet på Solvang m.m.

ADRESSE

Severin Kjærs vei 47
3117 Tønsberg

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger høyt og solrikt til på Solvang - "midt i smørøyet" i et av Tønsbergs kanskje mest attraktive boligområder. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo veldig sentralt med gangavstand til Tønsberg sentrum og tett på en rekke flotte rekreasjonsområder. Nærmiljøet er kjent som et "grønt" område hvor det er hyggelig å bo og vokse opp.

Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder bl.a. Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Lysløype finner du kun noen få hundre meter fra eiendommen. Fra Messeområdet går det også turveier videre over til skogsområder på Eik hvor det på vinteren er lysløype på kveldstid og oppkjørte skiløyper. Her er det også ideelt for sykling og løping. For innedørsaktiviteter finnes det treningssenter ved "naboeiendommen", Tønsberg gressbane (Family Tønsberg). Tønsberg idrettshall ligger innen 5 minutter gangavstand. I Messeområdet finner du Tønsberg ishall, Meyer arena (skøytebane), Utendørs Padlebane om sommeren, tennishall, utendørs tennisbaner, turnhall, kampsport hall, Fix arena (fotball), frisbeegolfbane, hundepark og idylliske omgivelser rundt "dammene" som også brukes til bading i sommersesongen.

Med gangavstand til Tønsberg sentrum bor man særdeles sentralt med alt den koselige byen inneholder av tilbud som butikker og forretningsliv, "Brygga" med sitt yrende restaurantliv, Jernbanestasjonen (ca. 15 minutter å gå), butikkssenteret Farmandstredet og Sentralsykehuset i Vestfold som er Vestfold sin største arbeidsplass.

Området er også meget barnevennlig med bl.a. gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, forretninger på Heimdal, post, bank og busskommunikasjon. Ca. 1 km til Greveskogen videregående skole og i underkant av 2 km til Wang toppidrettsskole. 6-700 meter fra eiendommen ligger også idrettsarenaer med bl.a. Gressbanen og innendørs treningssenter.

Kort gangvei til bussholdeplass. Enkel tilkomst for å komme til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp lufthavn (ca. 19 km) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver området fasliteter og avstander til disse.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1970

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Frittstående enebolig oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Støpt såle. Boligen har fasader med trepanel fra byggeår og takteking med betongtakstiein fra 2009. Vinduer i tre med 2-lags glass. Drenering fra 2005 hvor antatt utførelse er grunmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget. Grunnmur av pussede betongblokker.

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Fasader har stående trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner.

INNHold

1.etg.: entré/gang, soveromsgang, 3 soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til balkong, toalettrom med servant og wc, flislagt bad med servant, wc og dusjkabinett. Skittentøyssjakt.

Kjøkken med innredning og åpen løsning mot spisestue. Stue i vinkel med peisnnsats og utgang til stor hagestue.

U.etg.: kjellerstue, "spillrom", 2 rom som i dag er i bruk som soverom, flislagt bad med dusjhjørne, wc og servant, vaskerom med teknisk opplegg og utstyr, boder. Det opplyses særskilt at ingen av rommene (foruten boder) i denne etasjen er omsøkt til varig opphold.

Generell info:

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

ANTALL ROM

Soverom: 3, Bad: 2, Ekstratoalett: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 224 kvm, Bruksareal: 278 kvm

1.Etasje: 129 / 157 kvm p-rom/BRA

2.Etasje: 95 121 kvm p-rom/BRA

Garasje på 45 kvm BRA.

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Våpenskap i u.etg. medfølger ikke.

STANDARD

Enebolig med gjennomgående normalt god standard. Det er i de senere årene utført flere større utvendige oppgraderinger, herunder særlig takteking, vinduer, dører, drenering, samt bygging av dobbel garasje. Det er også lagt nye avløpsrør fra gammel septik og ut til gaten. Innvendig er begge baderommene renover, samt at det er byttet kjøkken. I tillegg er det gjort flere overflatebehandlinger og innredningsarbeider i boligen i de senere årene. Alle himlinger i hovedetasjen er nymalt i 2023.

Boligen fremstår som svært praktisk og romslig, og passer perfekt for storfamilien!

Overflater oppsummert:

Gulv: Laminat, parkett, fliser og teppe.

Vegger: Malte flater og panelplater.

Himling: Malte plater og panel.

Fliser på begge bad samt vaskerom.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i sjakt ved trappen. Det er montert lekkasjstopper med sensor ved hovedvannledning, på gulv i bod og under kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert i gang 1. etg og bod kjeller.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 2 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 15 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 8 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 15 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 2 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til veggkonstruksjoner, utvendige og innvendige dører, utvendig rekkverk, radonmåling, rom under terreng, innvendige trapper, innvendige overflater, avvik på bad, overflater og innredning på kjøkkenet, ventilasjon toalettrom, drenering, grunnmur og fundamenter. TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til manglende rekkverk på utvendig trapp samt vaskerom må/bør oppgraderes.

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

Det er kun TG-2(mørk gul) og TG-3(rød) som kommenteres særskilt, for øvrig vises det til tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Det er peisnnsats og luft-til-luft varmepumpe (2021) i stua i hovedetasjen. Peisovn i kjellerstua. Varmekabler på bad i hovedetasjen, samt på bad i underetasjen.

For øvrig elektrisk oppvarming via enkelte panelovner.

PARKERING

Det er svært gode parkeringsmuligheter både i den doble garasjen, samt på utsiden av garasjen og i oppkjørselen mot boligen.

Elbillader (Tesla) montert i garasjen. Her er det også eget sikringsskap for denne bygningen.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 181 kvm, Eierform: Festet tomt
Utløpsår feste: 31.12.2069

Bortfester/grunneier: Tønsberg kommune
Festeavgift: kr. 4680,-/pr år.
Betalning 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.

Festeavtalen reguleres ihht konsumprisindeksen (KPI) hvert 15.år og kan reguleres neste gang i 2030.

Festetomten kan innløses av eier.
Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier.

Ta evt. kontakt med megler for ytterligere informasjon om festeforhold.

TOMT OG HAGE

Pent opparbeidet og stor hagetomt med tilnærmet flat gressplen på vestsiden (hovedsiden) med perfekt plass for lek og moro for store og små. Gressplenene går rundt hele boligen, slik at det er mengder av plass for den hageglade. Asfaltert innkjørsel, helt frem til inngangsdøra. Hekk mot naboer.

Nydelig uteplass på terrassen mot vest med sol fra morgen til kveld!

TILLIGGENDE FASILITETER

Innlagt fiber

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Nye avløpsledninger fra tidl. septiktank og ut til veien.
Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende.
Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 12.02.1971.
Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger fra byggeår, hvor det i senere tid er utført enkelte endringer som ikke er byggemeldt (gjelder hovedsakelig endring på planløsning og innredning av rom i underetasjen som ikke er omsøkt til varig opphold).

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger på tilbygg/hagestue datert 16.05.2009. Garasje er bekreftet innmeldt og registrert hos kommunen datert 12.12.2019 (se eget skriv).

Kopi av denne informasjonen kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest/dokumentasjon eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

8 375 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
209 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 375 000,-))

222 712,- (Omkostninger totalt)

8 597 712,- (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 : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 16253 kWh.
Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16.389,-/år

Inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Festeavgift faktureres sammen med kom.avg. og fordeles utover kvartalene (se eget punkt).

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

I følge Skatteetaten er det ikke mulig å innhente tall for formuesverdi på denne eiendommen.

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 (forutsatt salgssum: 8 375 000,-) (Kr.58 625)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Kommunale opplysninger (Kr.3 000)
Markedspakke (Kr.18 500)
Markedspakke utlegg (Kr.6 100)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

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 en forkjøpsrett på eiendommen. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer i boligen medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

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.

1970/2102-2/91FESTEKONTRAKT - VILKÅR

29.04.1970

FESTETID: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 592

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

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) opptre 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.: 982832632

DOKUMENTER

SEVERIN KJÆRS VEI 47

Nabolaget Solvang/Stenmalen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Sesam	2 min
Linje 110	0.1 km
Tønsberg stasjon	20 min
Linje RE11	1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

SKOLER

Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min
535 elever, 48 klasser	0.5 km
Granly skole (1-10 kl.)	24 min
166 elever, 18 klasser	1.8 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	26 min
235 elever, 15 klasser	2 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	28 min
33 elever, 3 klasser	1.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	5 min
187 elever, 7 klasser	2.2 km
Greveskogen videregående skole	19 min
1016 elever	1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	28 min
56 elever, 3 klasser	2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tønsberg Elektriske AS	2 min
Halfdan Wilhelmsens Allé 23	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

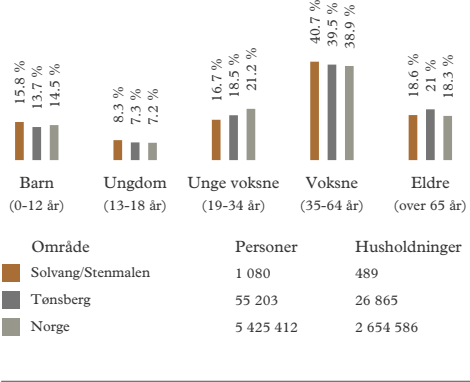
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	10 min
51 barn	0.8 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år)	11 min
49 barn	0.8 km
Belmar barnehage (1-5 år)	19 min
69 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Meny Heimdal	10 min
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Tønsberg	12 min
Post i butikk	0.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

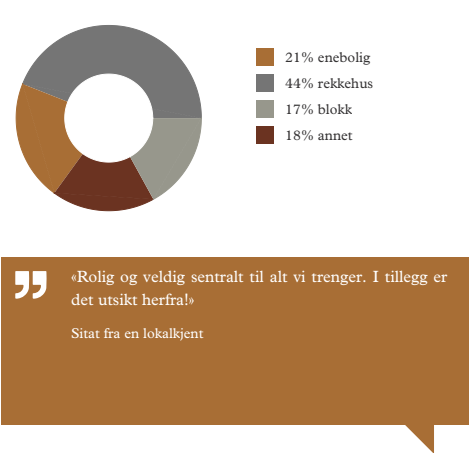
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 89/100

SPORT

Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	5 min
	0.4 km
Byskogen skole - ballbinge Ballspill	6 min
	0.5 km
Family Sports Club Tønsberg	10 min
Sporty24 Tønsberg	12 min

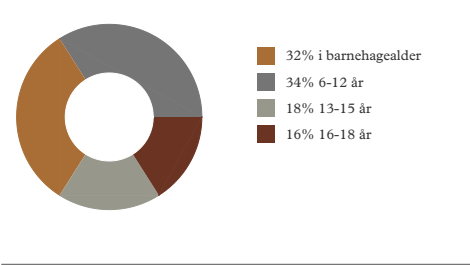
BOLIGMASSE



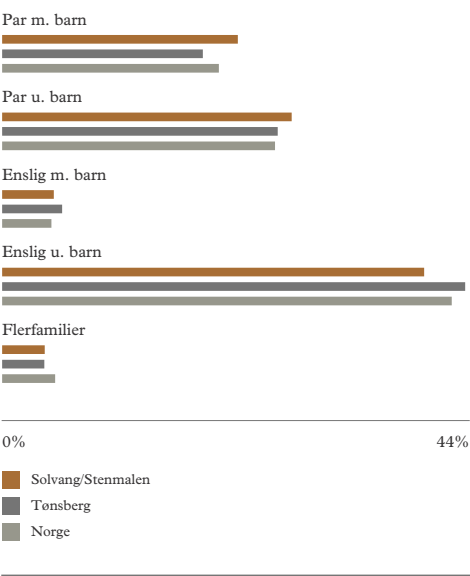
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	22 min
Vitusapotek Kilen	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

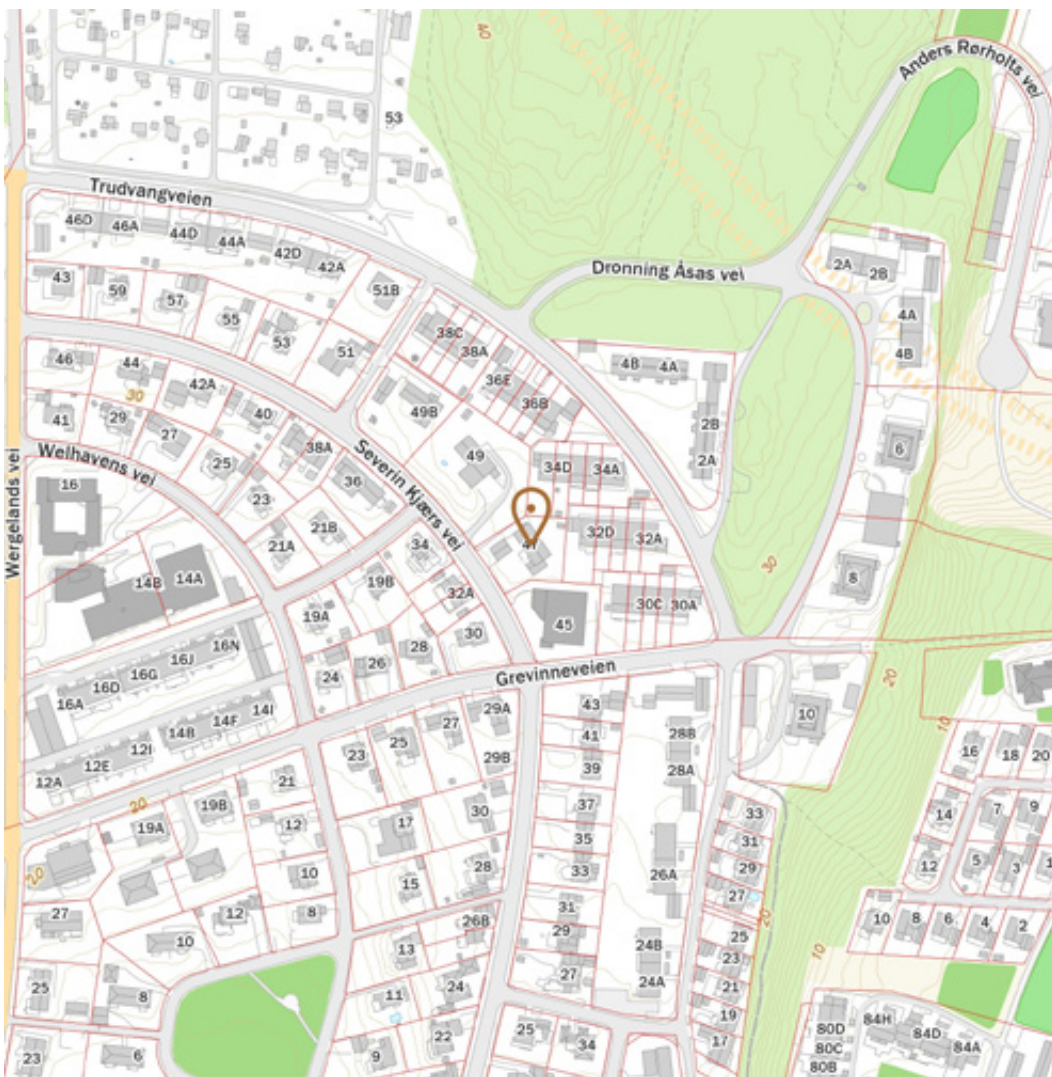


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 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



Tilstandsrapport

📍 Severin Kjærs vei 47, 3117 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 1011, bnr. 154

Areal (BRA): Enebolig 278 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 12.10.2023

Rapportdato: 16.10.2023

Oppdragsnr.: 20315-1469

Referansenummer: CH7001

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
16.10.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig



Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



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, annekks, 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1970 som har èn etasje + kjeller. Boligen er modernisert og oppgradert i senere år. Eiendommen har også en garasje fra 2019.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett, fliser og teppe.
Vegger: Malte flater og panelplater.
Himling: Malte plater og panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 1. ETG
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Veggene har fliser. Taket har panel. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

BAD - KJELLER
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

VASKEROM
Vaskerommet har fliser på gulv, vegger med panel og murpuss og panel i himling. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2011 med slette trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling har panel. Rommet inneholder vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i sjakt ved trappen. Det er montert lekkasjestopper med sensor ved hovedvannledning, på gulv i bod og under kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Luft/luft varmepumpe i stuen.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert i gang 1. etg og bod kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har tilnærmet flat tomt med asfaltert gårsplass og hage med gressplen. Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold. Drenering fra 2005 hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget. Grunnmur av pussede betongblokker.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	157	129	28	
Kjeller	121	95	26	
Sum	278	224	54	

Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	45	0	45	
Sum	45	0	45	

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

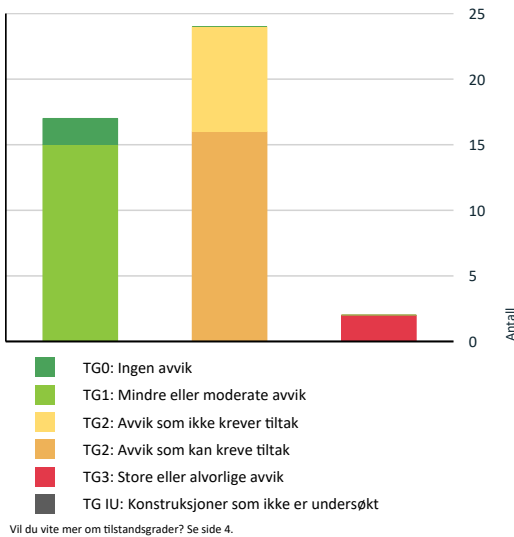
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er foretatt bruksendring av rom i kjeller som ikke er byggemeldt.

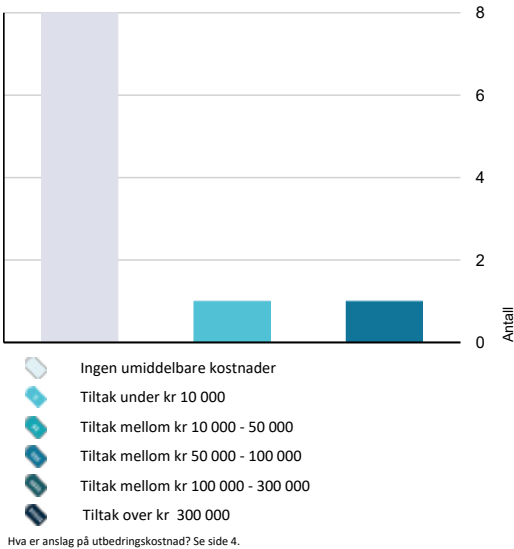


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Eventuelle tilleggsbygninger er ikke vurdert - kun beskrevet og oppmålt. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav ihht NS3600. Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Kjellerdøren har ikke tilfredsstillende tetting rundt karm og under dørterskel, da det kun er synlig byggsaum.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
Det er påvist enkelte rekkverksbord med råte.

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper - 2
Det er avvik:

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert en skadet skifersten. Rekkverk har noe rust. Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav når det gjelder åpninger og høyde.

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

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

[Gå til side](#)

Det er registrert at enkelte trinn er sklidd ut av spor i vange.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

[Gå til side](#)

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er avvik:
Det er påvist sprekker i silikonfuge mellom vegg/gulv. I tillegg er det noe svertesopp i fuger bak dusjkabinett.

[Gå til side](#)

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er avvik:
Det er påvist sprekk i en flis under dusjkabinett, samt bom i enkelte av de øvrige flisene.

[Gå til side](#)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

[Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

[Gå til side](#)

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
Det er påvist en sprekk i platetopp.

[Gå til side](#)

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er påvist bom i enkelte gulvfliser.

Det er påvist svelling i panel over servant.

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik:
Det er påvist at grunnmursplasten har løsnet fra klemlist enkelte plasser.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

[Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

[Gå til side](#)

Takvann er koblet fra overvannsledninger etter pålegg fra kommunen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetting mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punktering ikke kan utelukkes. Det nevnes også at enkelte av de nyere kjellervinduene ikke har komplett utvendig tetting mellom karm og mur.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Hagestue
Det er avvik:
Utførelse av beslag og utvendig tetting rundt vinduer er ikke utført fagmessig.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.		
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	Gå til side
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		
	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.	Gå til side
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Gå til side
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1970	Kommentar Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.
------------------------	---

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Hagestue
------	---------	----------

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

Årstall: 2009	Kilde: Eier
----------------------	--------------------

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvann er koblet fra overvannsledninger etter pålegg fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Det er etterisolert over kjøkken, pga downlights. Konstruksjonen er inspisert fra lukeområde, da det ikke er lagt gulv på loftet.

Vinduer

Boligen har 5 kjellervinduer, samt 3 vinduer i 1. etasje som er fra byggeår. Øvrige vinduer er nyere trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes. Det nevnes også at enkelte av de nyere kjellervinduene ikke har komplett utvendig tetting mellom karm og mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte vinduer fra byggeår, men det er ikke noe umiddeblart behov enda.

Enkelte kjellervinduer bør fuges mellom karm og mur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malte tredører med 2-lags glass som er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdøren har ikke tilfredsstillende tetting rundt karm og under dørterskel, da det kun er synlig byggsaum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas bedre ytre tetting rundt døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bestående av trekonstruksjon som er fra byggeår. Rekkverk er målt til 90cm, som er i henhold til forskrift ved byggeår. Det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

Terrasse bestående av betongplattning med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte rekkverksbord med råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverksbord med råte må skiftes.

Hagestue

Hagestue oppført i trekonstruksjon over støpt plate. Takkonstruksjon i sperrer av tre med tekking av betongtakstein. Hagestuen er oppført som egeninnsats med kyndig veiledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse av beslag og utvending tetting rundt vinduer er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak på beslag og ytre tetting rundt vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper på terrasse og i hagestue av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper - 2

Trapp foran inngangsdør i betong med skiferstein i trinn. Rekkverk av smjern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en skadet skifersten. Rekkverk har noe rust. Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav når det gjelder åpninger og høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av rekkverk og utskifting av skadet skifersten.

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Laminat, parkett, fliser og teppe.
Vegger: Malte flater og panelplater.
Himling: Malte plater og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en pusset teglsteinspipe. Det er montert lukket peisningsanlegg i stuen og vedovn i kjeller. Det foreligger en tilsynsrapport fra 2017 uten avvik.

Rom Under Terreng

Kjelleren har vegger med murpuss. På gulv er det parkett, teppe og fliser. Hulltaking er ikke foretatt, da det er synlige murvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert at enkelte trinn er sklidd ut av spor i vange.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det må gjøres tiltak på trinn som har sklidd ut av vange.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. I kjeller er det profilerte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2005. Det er gjennomført lokal utbedring av tettesjikt rundt sluk, som følge av en lekkasje i 2022.

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i silikonfuge mellom vegg/gulv. I tillegg er det noe svertesopp i fuger bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger må skiftes.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel for å ivareta høydeforskjell på 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i en flis under dusjkabinett, samt bom i enkelte av de øvrige flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan brukes videre, men for å lukke avviket må flisene skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i himling under bad. Det er ikke påvist noen unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Badet er opprinnelig fra 2005, men ble modernisert i 2017 etter at det hadde oppstått en lekkasje.

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

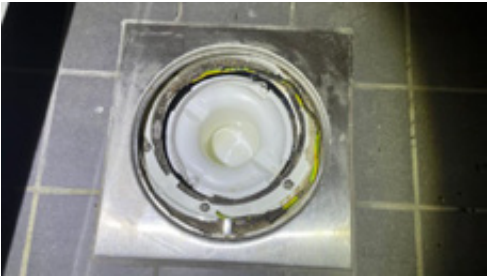
TG 1

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20 mm fall fra dør til sluk + oppkant på 15mm under dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Av faktura/tilbud fra Terjesen AS fremkommer det ikke at det ble lagt ny membran under fliser. Det vurderes derfor at membranen er fra 2005.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er foretatt hulltaking i vegg fra vaskerom. Det ble målt fuktverdier som er på grensen til hva som normalt aksepteres.



Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet har fliser på gulv, vegger med panel og murpuss og panel i himling. Romme har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har 25mm fall til sluk. Sluket er imidlertid et eldre støpejernsuk og det er ikke lagt membran under fliser.



Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav iht NS3600. Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot bad er tatt fra vaskerom. Dette vurderes tilstrekkelig for vaskerommet også.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning fra 2011 med slette trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en sprekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen må skiftes.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom har flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling har panel. Rommet inneholder vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist bom i enkelte gulvfliser.

Det er påvist svelling i panel over servant.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Lokal utbedring av fliser og svellet panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i sjakt ved trappen. Det er montert lekkasjstopper med sensor ved hovedvannledning, på gulv i bod og under kjøkkenbenk.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Luft/luft varmpumpe i stuen.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er lokalisert i gang 1. etg og bod kjeller.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?



Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Grunnmur og fundamenter

1 TD 2

Grunnmur av pussede betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

1 TD 0

Eiendommen har tilnærmet flat tomt med asfaltert gårsplass og hage med gressplen.

Branntekniske forhold

1 TD 0

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Drenering

1 TD 2

Drenering fra 2005 hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at grunnmursplasten har løsnet fra klemlist enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sørges for at grunnmursplast når i tilstrekkelig høyde over terreng og at denne klemmes med klemlist på mur.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Fasader har stående trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner. Garasjen har ikke snøfangere - noe det var krav om ved oppføring.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
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?

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

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?](#)



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	157	129	28	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Soverom 3, Toalettrom	Hagestue
Kjeller	121	95	26	Trapperom/gang, Hobbyrom/kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2, Gang , Bad , Vaskerom	Bod 1, Bod 2
Sum	278	224	54		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt bruksendring av rom i kjeller som ikke er byggemeldt.

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Jorid Sønju	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1011	154		0	1181.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Severin Kjærs vei 47

Hjemmelshaver

Sønju Jorid, Granli Knut Øyvind, Tønsberg Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 380 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2023		Gjennomgått	6	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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- ### TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- ### BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 opptas 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 godkjenning 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/CH7001>

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

Selgers egenerklæring

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

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Jorid Sønju

Fullt navn på selger 2

Knut Øyvind Granli

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Severin Kjærsvet 47

Postnummer

3117

Poststed

TØNSBERG

Året og måneden du overtok
eiendommen

2002 Desember

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

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

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

I 2005 bygde vi om badet i 1. etasje,
hvor 3 badet ble gjort om til ett bad
og ett toalett. Dette innebar en
fullstendig riving og gjenoppbygging av
rommene. Samtidig ble det etablert
nytt bad og nytt vaskerom i kjeller.
Som følge av fuktskader i gulv etter
høytrykkspyling av tett avløpsrør, ble
badet i kjeller renoveret i 2017. Arbeidet
ble utført av Olaf B Terjesen AS
(«Terjesen på Teie»).») og dekket av
husforsikring
Som følge av lekkasje fra sluk på badet
i 1. etasje (ned til vaskerommet
under), ble det lagt smøremembran,
installert nytt sluk og nytt dusjkabinett
i 2022. Arbeidet ble utført av iBygg AS
og M-tett AS. Det er ikke foretatt
utbedring av vaskerommet under da
eier ikke anså det nødvendig da det
fremstod tørt. Det foreligger egen
tilstandsrapport for denne saken.

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

Ja

Vet du om det er gjort endringer eller
reparasjoner på tak, fasade, pipe/
ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

Terrasse (åpen og innbygget):
Støp av 70 kvm såle (2005/2006),
innsetting av vinduer og skyvedør
(2009/2010), elektrisk arbeid (2009),
nytt tak og ny skyvedør (2021) samt
blikkenslagerarbeid (2021) er alt utført
av faglærte. Reisverk og vegger
(snekkerarbeid, 2007) er utført av
huseier (ufaglært).
Utvendig kjellernedgang ble fullstendig
renoveret av faglærte (2005/2006).
Nytt tak, inkludert utboksing og tak
over kjellernedgang er utført av faglært
(2009).
Tetting av murt pipe er utført av
faglært blikkenslager (2009)
Peisovn er satt inn av faglært (2011)
Garasje er oppført av faglærte,
herunder grunnarbeid, støp og mur,
garasjebygg, elektrisitet og internett
(2019).

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Drenering rundt hele huset er utført av faglært (2005/2006).

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Elektrisk anlegg er utvidet med nytt sikringsskap i kjeller (i tillegg til gammelt i 1. etasje), nye kurser, nye kabler og nye elektriske punkter fra 2003 og i forbindelse med alle renoveringer og oppussinger av

baderom, terrasse, kjøkken, garasje og så videre. Det er også montert varmepumpe i 2021. Alt er utført av autoriserte elektrikere.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Alle vannrør er skiftet, bl a i forbindelse med renovering av bad (2005), kjøkken (2011) og installasjon av 2 frostsikre utekraner med varmt og kaldt vann. Det er montert Aquastop. Opprinnelige veggsluk er skiftet i forbindelse med renovering av baderom. Innvendige avløpsrør er originale. Septikktank ble frakoblet i 2019 og eiendommen ble da tilkoblet offentlig avløp. Nye rør er lagt ned i grunnen fra husvegg til hekk mot Severin Kjærs vei. Dette ble gjort i forbindelse med bygging av ny garasje.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Terrasse med vinterhage er godkjent. Plassering av garasje, flytting av jordmasser og støttemur i forbindelse med bygging av garasje, er godkjent.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Beskriv nærmere

Det elektriske anlegget har blitt kontrollert ved hver anledning vi har gjort noe arbeid på det.

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

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja

Beskriv nærmere

Omtalt ovenfor under «Bad og våtrom».

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja

Beskriv nærmere

Vi måtte bekle pipa som er av mur slik at det ikke skulle komme vann inn. Dette ble gjort av blikkenslager. Utover det ikke noen feil eller noe annet problem med verken pipe eller ildstedene.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja

Beskriv nærmere

Små sukkermaur som vi brukte PElias til å jobbe med. De var ved terrassen. Dette har ikke vært noe problem i sommer. Det var fra 2020. Har rapporter fra PElias.

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Ja

Beskriv nærmere

Koketopp har sprekk.

Offentlige og private forhold

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Ja

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei



Tilleggsopplysninger

Meglerns oppdragsnummer

223414

Utfylt dato

08.10.2023

av alle eiere av eiendommen.

☒ Jeg skjønner at jeg signerer på
vegne av alle eiere

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind
dekker boligselgers ansvar for feil og
mangler i henhold til avhendingsloven
ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe
boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått
vilkårene, IPID og hva forsikringen
dekker og ikke dekker.

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal
signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Dato:
	06.10.2023	
	Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg	
	Telefon: 930 04 797	
	E-post: feier@vibr.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	1011	Bnr:	154	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Severin Kjærs vei 47, 3117 TØNSBERG						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 01.12.17
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 20.01.21
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Feiing og tilsyn blir 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.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Morten Jensen
Direkte tlf: 98 26 30 43
Vår ref.: 10/148
Deres ref.:

Vår dato: 11.12.2017

Jorid Sønju
Severin Kjærsvæi 47
3117 TØNSBERG

SEVERIN KJÆRSVEI 47 - 1011/0154 - TØNSBERG KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget 01.12.17 i ovennevnte objekt. 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.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier: Jorid Sønju
For VIB: Morten Jensen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8606 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Natterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Nykirke



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 03.10.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3803	Gårdsnr.	1011	Bruksnr.	154	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Severin Kjærsvæi 47, 3117 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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.



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



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 03.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3803	Gårdsnr.	1011	Bruksnr.	154	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Severin Kjærs vei 47, 3117 TØNSBERG								

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

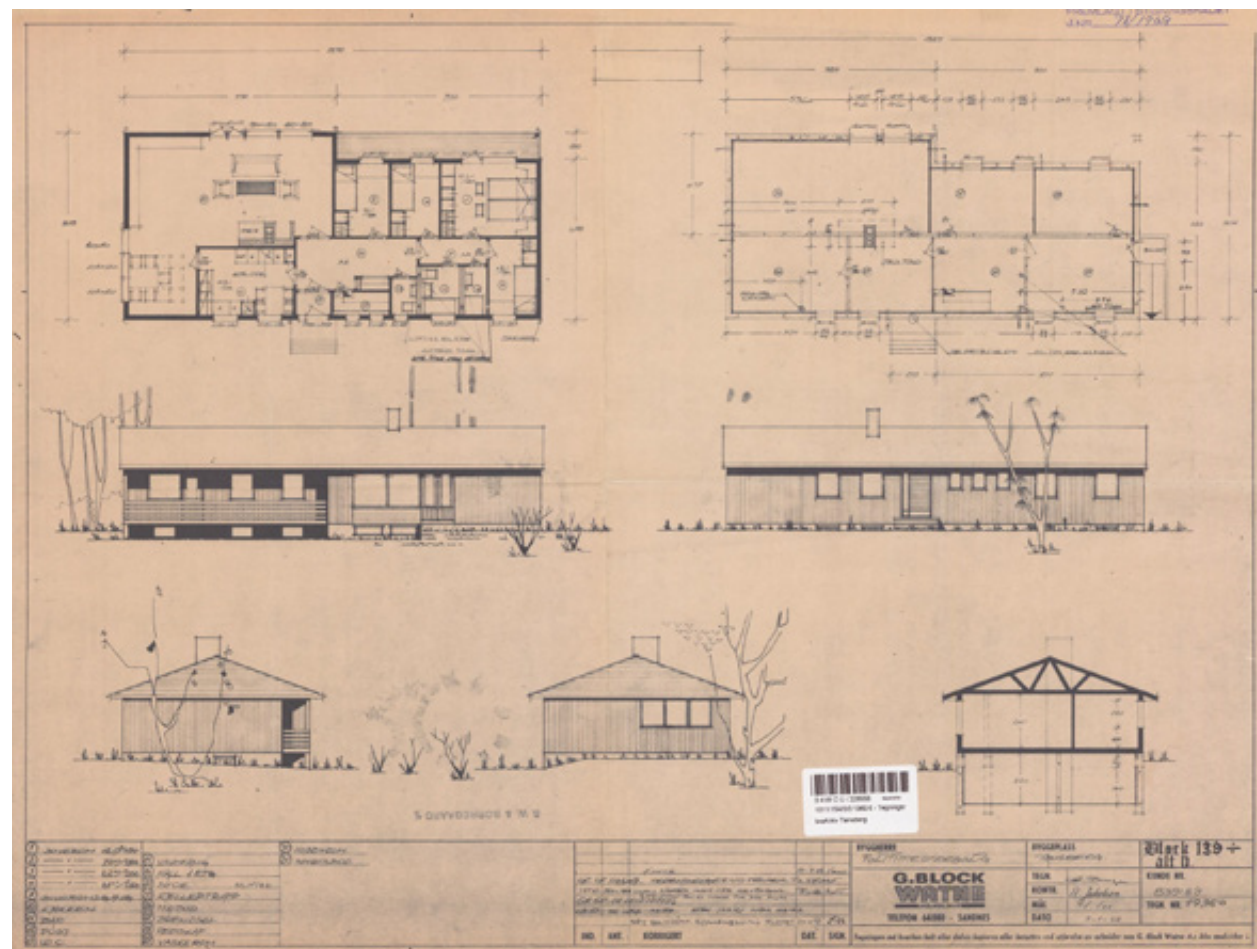
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m ²	1 stk.	3 227,50 kr	1/1	0 %	3 227,50 kr	2 420,63 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 221,00 kr	1/1	0 %	1 221,00 kr	915,75 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	1 stk.	5 292,50 kr	1/1	0 %	5 292,50 kr	3 969,38 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 333,00 kr	1/1	0 %	2 333,00 kr	1 749,75 kr
Tilsyn og feiegebyr	1 stk.	569,00 kr	1/1	0 %	569,00 kr	426,75 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 346,25 kr	1/1	0 %	3 346,25 kr	2 509,69 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	1 ab.	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr
				Sum	16 389,25 kr	12 291,95 kr

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kommuneutvikling

Saksbehandler: Vedrana Lozancic
Direkte telefon: 907 54 078
Vår ref.: 19/98297
Arkiv: GBR-1011/0154
Deres ref.:
Dato: 12.12.2019

Jorid Sønju
Severin Kjærs vei 47
3117 TØNSBERG

Severin Kjærs vei 47 - 1011/0154 - Melding om oppføring av garasje - Bekreftelse

Tiltak: Melding om oppføring av garasje
Byggested: Gbnr: 1011/0154 Severin Kjærs vei 47
Tiltakshaver: Jorid Sønju

Vi viser til melding om oppføring av garasje. Vi legger til grunn de opplysninger som er sendt inn, og har nå ført garasjen i matrikkelen med følgende informasjon:

Bygningsnummer: 300782882
Bygningstype: 181 – Garasjeuthus annekst til bolig

Av innsendt situasjonskartet fremstår det slik at tidligere garasje er revet. Denne vil bli fjernet fra våre kartsystemer.

Vedrana Lozancic
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Tibor Vari saksbehandler Geodata

Utl. nr. 150 - 29/1-70
2102
Dagbok nr. *2102*
Tønsberg saksnummer *29 APR, 1970*

F e s t e k o n t r a k t*Hempelfu*

Tønsberg kommune bortfester herved eiendommen Severin Kjars vei 47, Tønsberg, til Staten v/Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat. Tomten er utskilt fra matr.nr. 369. Bortfeste skjer i henhold til bystyrets beslutninger av 13/10 1911, 10/10 1913, 27/9 1918, 6/7 1923, 29/6 1928, 4/5 1938, 9/7 1956 og 7/6 1968 - sak 27/68 samt formannskapets vedtak i sak 753 og 806 1968 samt 687/69.

Tomten har ifølge målebrev av 18/6 1968 et areal på 1182.60 m² og skal brukes til politimesterbolig.

Festetiden er 100 - etthundre - år regnet fra 1. januar 1970. Den årlige avgift er for tiden kr. 591.30. Festeavgiften skal justeres hvert 15. år i henhold til de til enhver tid gjeldende regler herom, første gang 1/1 1985, jfr. forevrig bystyresak 58/67.

Forevrig gjelder de av bystyret i ovennevnte vedtak fastsatte kondisjoner hvorav ett eksemplar er vedheftet nærværende feste-kontrakt. Det er her blant annet bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har første prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av brann i bygningenes assuransesum. Videre bemerkes at det i kondisjonenes § 8 er tatt inn bestemmelse om forkjøperett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP, den 21. februar 1970.

Kolbjørn Høgnes
Kolbjørn Høgnes
Ordfører

Vedtas av oss som feater:

Oslo, 26. feb. 1970

Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat

Tønsberg kommune

H. Wimmer-Hansen, P. Høyen

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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Severin Kjærs vei 47, 3117 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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

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