Severin Kjærs vei 32 A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

44

Eiendommen

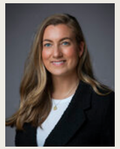
53

Tekniske dokumenter

Severin Kjærs vei 32 A

Prisantydning	5 500 000
Omkostninger	Ca 2,65% av salgssum
Bruksareal	140,0 m²
BRA-I	127,0 m²
BRA-E	13,0 m²
TBA	45,0
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	353 m²
Byggeår	1955

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Severin Kjærs vei 32A – en svært innbydende og smakfull bolig med gjennomgående høy standard og en lun, moderne atmosfære. Her får du et hjem som er godt vedlikeholdt og oppgradert over tid, med flere kvalitetsmessige forbedringer. Blant oppgraderingene kan det nevnes etterisolering, kjøkken fra Gunnestad Trevare, oppgradert elektrisk anlegg, renovert bad i regi av Svein Jacobsen AS, nye heltre gulv i store deler av boligen, listefrie flater, samt installasjon av varmepumpe og peis.

Innvendig møtes du av en gjennomført og tiltalende stil. Entréen har lekre fliser og praktisk skyvedørsgarderobe. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og danner et lyst og sosialt oppholdsrom med tidsriktige fargevalg og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra kjøkkenvinduet kan du nyte flott utsikt mot Slottsfjell. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.
Kjøkkenet fremstår stilrent og funksjonelt med godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i høyden, steketopp, ventilator, kjøl/frys og oppvaskmaskin gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Fra stuen er det dobbeldører ut til en herlig og solrik markterrasse med videre adkomst til hagen. Her er det god plass til utemøbler og grill – perfekt for hyggelige sommerdager og lange kvelder ute. Hagen er pent opparbeidet med busker og frukttrær, og gir fine muligheter for både lek og avslapning.

I boligens 2. etasje finner du to soverom. Hovedsoverommet har en lun og behagelig atmosfære med vegg-til-vegg-teppe og harmoniske fargevalg som gir en deilig hotellfølelse. Her er det god plass til dobbeltseng, samt garderobeløsning. Fra både hovedsoverommet og mellomgangen er det direkte adkomst til det delikate, flislagte badet med elegant marmor-look. Badet holder en svært tiltalende standard og er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjelleretasjen er pusset opp og det foreligger bruksendring med ferdigattest for soverom. Her finner du mellomgang, stort vaskerom med innredning, soverom nummer tre samt praktisk lagringsbod.

Dette er en svært flott bolig med gjennomgående god standard og en attraktiv beliggenhet på Solvang, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her ligger alt til rette for å flytte rett inn og trives fra første stund.










Jhy's Italian Sausage
& Hot Honey Pizza














































A
32


Zaptec









Beliggenhet

Supersentralt og fordelaktig beliggende på ærverdige og attraktive Solvang. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo med gangavstand til Tønsberg sentrum og alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv.

Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder blant annet Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som prissetter løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager, Byskogen skole (1.-10. klasse), Greveskogen Videregående og Wang toppidrettssenter, ishall og treningssenter ved Gressbanen.

Enkel tilkomst til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Sandefjord Lufthavn (ca. 19 km.) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Særdeles attraktivt villaområde og gate på Solvang. Kombinasjonen stille og rolig - dog allikevel supersentralt - en sjelden mulighet!



Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig inneholder:
1. etasje: Vindfang og kjøkken/stue.
2. etasje: Gang, bad og 2 soverom.
Kjeller: Hall, soverom, vaskerom og bod.

Garasje med opplegg til el-billader.

BRA 140,0 m²

BRA-I 127,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 45,0 m²







Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 140,0 m²

- BRA-i: 127,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 45,0 m²

Underetasje/kjeller:
BRA-i: 40 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom/gang, soverom, rom m. opplegg til vaskemaskin. og bod.
GUA: 40 m² er oppgitt som gulvareal.

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. NB! Takhøyde i kjeller er ca 2,01 m +.

1. etasje:
BRA-i: 47 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, trapperom og stue/kjøkken.
TBA: 45 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
GUA: 47 m² er oppgitt som gulvareal.

2. etasje:
BRA-i: 40 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom/gang, 2 soverom og bad/wc.

ALH: 4 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 44 m² er oppgitt som gulvareal.

Garasje:
BRA-e: 13 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 05.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Parkering
Garasje.

El-billader er plassert på yttervegg ved siden av garasjen/biloppstillingsplass.
Selve el-billader på veggen medfølger i handelen, men selve kabelen til bilen medfører ikke.

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1955. Boligen er oppført i to etasjer samt kjelelr og loft. Frittliggende garasje oppført i tre i 1969. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje i eksisterende hull i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert i 2020 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Selger opplyser om følgende:- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom boligene men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble sydvegg omkledd i 2016. Vinduer i tre fra bla.a. 2009 m.fl. Ytterdører i tre fra 2007/-14. Terrasseplatting i tre fra 2023. Veranda i tre fra 2021. Utvendig trapp i mur/betong.

Innvendig:
Gulvoverflater for det meste med parkett, betonggulv, dels fliser og dels teppe. For det meste platede/malte vegger og tak. Dels malte murvegger. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn (fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport). Sotluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre. Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller: Malte murvegger og malt betonggulv. Platet/malt tak og platet/malt vegg. Ventilering via ventil i yttervegg og luftespalte i dør. Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk.

Våtrom:
Bad/wc 2. etasje: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via vifte i tak

og luftespalte i dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning dels i plast (rør i rør) og dels i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørende kan være av eldre dato og i annen utførelse enn nevnt her. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), dels med panelovner og dels med varmekabler (i tillegg til varmepumpe og ved). Trolig gulvvarme/varmefolie i soverom i kjeller.
Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. El-billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering fra 1955.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Tilnærmet flat tom med noe skrånt terreng. Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og ukjent årstall (kan ikke utelukkes helt eller delvis fra byggeåret/1955). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. I flg. tidligere salgsdokumentasjon er deler av utvendig røranlegg av nyere dato (ukjent årstall og ukjent omfang).

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - vinduer - 1: Det er begynnende råte i deler av vinduet. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skade. Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.
- Etasjeskille/gulv mot grunn - 1: Knirk i gulv. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i trapperom 2. etasje. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 12 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig, taktekking.
- Utvendig, nedløp og beslag.
- Utvendig, veggkonstruksjon.
- Utvendig, takkonstruksjon/loft.
- Utvendig, vinduer.
- Utvendig, dører.
- Innvendig, pipe og ildsted.
- Innvendig, andre innvendige forhold.
- Tekniske installasjoner, vannledninger - 1.
- Tomteforhold, fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold, utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom, 2. etasje, bad/wc, overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Lovligheter:
Byggetegninger: Innvendig planløsning er dels endret i både 1. og 2. etasje i forhold til innsendte plantegninger. Dette har ingen betydning i forhold til bruksendring. Det er inntegnet 2 boder i kjeller. Den ene boden er tillagt trapperom/gang uten at dette byggemeldt/omsøkt. Fremlagt bruksendring og ferdigattest for det omsøkte tiltaket gjelder et soverom i kjeller.
Nyere håndtversktjenester: Installert el-billader. Laget terrasseplatting ved egeninnsats. Arbeider utført ved egeninnsast innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.
Åpenbare ulovligheter: En bod i kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- I 2020 er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom av faglært ved Svein Jacobsen AS. Forrige eier: Totalrenovert bad 2020, Svein Jacobsen AS. Informasjon hentet fra forrige eiers egenerklæring.
- I 2016 er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade av faglært. Vet ikke hvilket firma som utførte jobben. Usikker på årstall, informasjon hentet fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.
- I 2016 er det utført arbeid på drenering av faglært. Vet ikke hvilket firma som utførte jobben. Drenert ved husvegg mot garasje i 2016. Informasjon hentet fra forrige eiers egenerklæringsskjema.
- I 2020 er det utført arbeid på det elektriske anlegget av faglært ved Horten Elektroservice/Alt installasjon AS. Nytt EL anlegg i hele boligen. Informasjon hentet fra forrige eiers egenerklæringsskjema og fra boligmappen.
- I 2023 er det utført arbeid på det elektriske anlegget av faglært ved Tønsberg Elektriske AS. El-billader montert, samt montering av to stikkontakter på veranda.
- I 2020 er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør av faglært ved GN RØR AS. Nytt rør i rør system i hele boligen 2020. Og nyere hovedvannledning inn til boligen. Informasjon hentet fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.
- I 2023 er det utført arbeid med å bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom av faglært ved ALT installasjon AS og Svein Jacobsen AS. Forrige eier har gjort om kjellerrom til godkjent soverom. Ferdigattest 2023. I boligmappen ligger faglært dokumentasjon på gulvvarme i kjeller. Forrige eier viser til byggmester Svein Jacobsen for det øvrige arbeidet. Denne dokumentasjonen ligger ikke i boligmappen.
- Andre opplysninger: Tomannsbolig har til nå felles strømtilførsel til bolig som splittes i to enheter. Det er nå bestilt to separate strøminnganger fra strømnettet. Kun faglært og bestilt av Tønsberg Elektriske AS, utgift betales av selger. Verandadør har vært vanskelig og åpne på vinteren, ikke vært et problem på sommeren. Garasjedør/port er tidvis tung og få åpnet og lukket. Garasje er fra byggeår uten oppgraderinger. Gammelt vindu antatt fra byggeår. Vindu på kjøkken skulle vært skiftet, er slitt og har råteskade. Ytterdøren, glipe i tetningspakningen langs gulvet. Bygd ekstra platting mellom garasje og hus 2024. Utført av selger. Satt opp Pergola juli 2024 på veranda. Bestilt fra All4Spas.no. Montert av selger. Brannslukningsapparat må byttes ut november og desember 2026
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- Forrige eier totalrenovert huset. Og gjort store utbedringer på det meste.
- I vår eiertid siden overtagelse 28.07.23 har vi etablert El-billader september 2023, ved Tønsberg elektriske. Samtidig montert stikkontakter på veranda. All dokumentasjon i boligmappa.
- Forøvrig satt opp en veranda ved siden av garasjen i tilknytning til tidligere oppført veranda 2024 (egenarbeid).
- Montert Pergola juli 2024.
- Bygd port fra garasje til husvegg for skjerming.

Selger opplyser om følgende som ikke fungerer/feil:

- Verandadør noe vanskelig og lukke på vinteren.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 05.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er festet 353,30 kvm.

Pent opparbeidet hage med frukttre, koselig kasser til grønnsakshage og stor terrasse.

Garasjen er ført i tomtegrensen mot nabo i Grevinneveien 30.

Festet tomt
Bortfester/grunneier: Tønsberg kommune.
Festeavgift pr. år: Kr. 6 680,-.
Festeavgiften reguleres hvert 50. år.
Neste regulering av festeavgiften er i 2055.
Festeavgiften reguleres etter festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser på reguleringstidspunktet.
Festetid er 100 år regnet fra 01.07.1955.
Festekontrakten utløper i 2055.
Ved utløp av festekontrakten vil den automatisk forlenges på samme vilkår som før etter lov om tomtefeste §33. Eller festetomten innløses etter gjeldende regler dersom fester ønsker dette.

Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier.
Forkjøpsrett avklares etter salg.
Tønsberg kommune skal samtykke til overdragelse med signatur på skjøtet.
Tomten kan innløses etter nærmere avtale med Tønsberg kommune.
Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften avregnes direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig i tre datert 15.04.1956 og ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for et rom i kjeller datert 09.05.2023. Begge er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før

01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Selger opplyser:

- Forøvrig satt opp en veranda/platting ved siden av garasjen i tilknytning til tidligere oppført veranda 2024 (egenarbeid).
- Montert Pergola juli 2024.
- Bygd port fra garasje til husvegg for skjerming.

Godkjente bygningstegninger 1955, godkjente bygningstegninger nye fasader og kjellervindu mot øst samt plantegning kjeller2023 og godkjente bygningstegning garasje 1969 er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er avvik på faktisk planløsning i forhold til tegning. For 1. etasje er vegg mellom stue og kjøkken åpnet opp. For 2. etasje er badet gjort større, toalettrom er inbtregrett til bad. Soverom nr. 2 er gjort litt mindre og gangen på utsiden er større. For kjeller er disponibelt rom omsøkt og gjort om til soverom. Matbod er fjernet for større gang nede. Tørkerom er vaskerom, og det er ikke inngang til vaskerom under den andre leiligheten.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe (luft-til-luft), peis i stue, panelovn på soverom. Gulvvarme i gulv entré/gang, bad, kjellerrom, og soverom kjeller.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: E - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 14 500 kWh. Oppgitt forbruk er inkludert lading av el-bil.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 12.05.2023. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 12.05.2023. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 500 000,-

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

137 500,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 658 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 21 512,- for 2026.
Dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon.
Festeavgiften faktureres av kommunen.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor utgjør kr. 1 997,- pr. mnd.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 756 445,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 025 778,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Grunneier/bortfester Tønsberg kommune har forkjøpsrett og dette avklares etter salg.
Grunneier/bortfester Tønsberg kommune skal samtykke til overdragelse med signatur på skjøtet.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf med polisenr. 3926674.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område.
I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er kum, kran og brannventil i nordre hjørne på tomten mot naboeiendommen i Severin Kjærs vei 32B. Se forøvrige oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Festekontrakt - vilkår, tinglyst 02.02.1956, dagboknr,. 244 - gjelder: Festetid 100 år, årlig avgift, forkjøpsrett for grunneier, med flere bestemmelser. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser på gnr. 1010 bnr. 78 som følger eiendommen:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 09.04.1969, dagboknr. 1644, rettighetshaver gnr. 1010 bnr. 75 og 191, gjelder: Severin Kjærsvei 32 gis rett til å oppføre garasje i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser på gnr. 1010 bnr. 68 som følger eiendommen:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 09.08.1969, dagboknr. 3427, rettighetshaver gnr. 1010 bnr. 75 og 191, gjelder: Severin Kjærs vei 32 gis rett til å oppføre garasje i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger selve el-billader på yttervegg ved siden av garasjen medfølger.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Utekjøkken og griller, kjøleskap og isbitmaskin ute, samt sting hyller montert over kjøkkenøy. Selve kabelen til el-bilen medfølger ikke i handelen.

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

knyttet til dette.

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Henrik Østigård og Stine Tollan.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Severin Kjærs vei 32 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1011, bnr. 75 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260186.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 50 000. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Severin Kjærs vei 32 A, 3117 TØNSBERG

08 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Severin Kjærs vei 32 A	Severin Kjærs vei 32 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd i boligen siden juli 2023 til dags dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslaget/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3926674

Informasjon om selger

Selger

Østigård, Henrik

Selger

Tollan, Stine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier: Totalrenovert bad 2020, Svein Jacobsen AS. Informasjon hentet fra forrige eiers egenerklæring.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Jacobsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker på årstall, informasjon hentet fra tidligere eiers egenerklæringsskjema.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenert ved husvegg mot garasje i 2016. Informasjon hentet fra forrige eiers egenerklæringsskjema.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt EL anlegg i hele boligen. Informasjon hentet fra forrige eiers egenerklæringsskjema og fra boligmappen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Horten Elektroservice / Alt installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El-bil lader montert, samt montering av to stikkontakter på veranda.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tønsberg Elektriske AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rør i rør system i hele boligen 2020. Og nyere hovedvannledning inn til boligen. Informasjon hentet fra tidligere eiers egenerklæringsskjema

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GN RØR AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2023

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier har gjort om kjellerrom til godkjent soverom. Ferdigattest 2023. I boligmappen ligger faglært dokumentasjon på gulvvarme i kjeller. Forrige eier viser til byggmester Svein Jacobsen for det øvrige arbeidet. Denne dokumentasjonen ligger ikke i boligmappen.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ALT installasjon AS og Svein Jacobsen AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tomannsbolig har til nå felles strømtilførsel til bolig som splittes i to enheter. Det er nå bestilt to separate strømmingangar fra strømnettet. Kun

faglært og bestilt av Tønsberg Elektriske AS, utgift betales av selger.

Verandadør har vært vanskelig og åpne på vinteren, ikke vært et problem på sommeren.
Garasjedør/port er tidvis tung og få åpnet og lukket. Garasje er fra byggeår uten oppgraderinger. Gammelt vindu antatt fra byggeår.
Vindu på kjøkken skulle vært skiftet, er slitt og har råteskade.
Ytterdøren, glipe i tetningspakningen langs gulvet.

Bygd ekstra platting mellom garasje og hus 2024. Utført av selger.
Satt opp Pergola juli 2024 på veranda. Bestilt fra All4Spas.no. Montert av selger.
Brannslukningsapparat må byttes ut november og desember 2026

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89403411

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henrik Østigård	2026-05-08	Stine Tollan	2026-05-08
Identification		Identification	
Henrik Østigård		Stine Tollan	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Henrik Østigård
Stine Tollan

08/05-2026
20:59:02
BankID OIDC
High

08/05-2026
21:01:05
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig
Severin Kjærs vei 32 A, 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1011, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2014 **Eiendomsverdi ref nr:** QI5699

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

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 fuktspå.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassing og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesareader (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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1955. Boligen er oppført i to etasjer samt kjelelr og loft.
Fritliggende garasje oppført i tre i 1969.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje i eksisterende hull i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.
Rommet ble renovert i 2020 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom boligene men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG
Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble sydvegg omkledd i 2016.
Vinduer i tre fra bla.a. 2009 m.fl.
Ytterdører i tre fra 2007/-14.
Terrasseplatting i tre fra 2023. Veranda i tre fra 2021.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG
Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, betonggulv, dels fliser og dels teppe. For det meste platede/malte vegger og tak. Dels malte murvegger.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Tegl-/mursteinsnipe. Peisovn (fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport). Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller:
Malte murvegger og malt betonggulv. Platet/malt tak og platet/malt vegg.
Ventilering via ventil i ytterveggog luftespalte i dør.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk.

VÅTROM
Gå til side

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN
Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Gå til side

Innvendige vannledning dels i plast (rør i rør) og dels i kobber.

Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørende kan være av eldre dato og i annen utførelse enn nevnt her.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), dels med panelovner og dels med varmekabler (i tillegg til varmepumpe og ved).
Trolig gulvvarme/varmefolie i soverom i kjeller.
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. El-billader 32 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering fra 1955.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.
Tilnærmet flat tom med noe skrånt terreng.
Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og ukjent årstall (kan ikke utelukkes helt eller delvis fra byggeåret/1955). Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
I flg. tidligere salgsdokumentasjon er deler av utvendig røranlegg av nyere dato (ukjent årstall og ukjent omfang).

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg
Gå til side

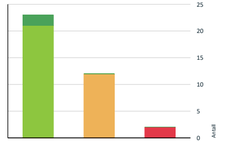
Lovlighet
Gå til side

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Innvendig planløsning er dels endret i både 1. og 2. etasje i forhold til innsendte plantegninger. Dette har ingen betydning i forhold til bruksendring.
Det er inntegnet 2 boder i kjeller. Den ene boden er tillagt trapperom/gang uten at dette byggemeldt/omsøkt.
Fremlagt bruksendring er ferdigattest for det omsøkte tiltaket gjelder et soverom i kjeller.

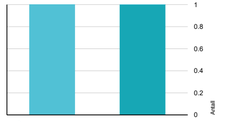
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 1 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 — Gå til side
- Tomtefornold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomtefornold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndlister på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskiftning av undertaket, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble sydvegg omkledd i 2016.

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

Stedvis bobler i maling.
Påvist dels ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Bobler i maling bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av overflatebehandlingen og underliggende treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

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

Det er påvist spor etter mus på loft.
Misfarget på begrenset område i uttetakets underside. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader eller soppdannelse over tid.
Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre ytterligere aktivitet fra mus, da dette kan medføre lukt, skade på isolasjon og konstruksjon, samt økt risiko for helseplager.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre fra bla.a. 2009 m.fl.

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

Et kjellervinduet mangler vannbrett/beslag og/eller dryppkant i underkant noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på vinduskarmen.
Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag uten drypp/tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kjellervinduet bør utbedres med drypp/kant og eventuelt vannbrett/beslag i underkant mot grunnmur for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler, samt fuktinntrenging i grunnmur ved kjellervindu.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse
Kjøkkenvindu i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begynnende råte i deler av vinduet. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av råteskadede deler av vinduet for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i tre fra 2007/-14.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Selger opplyser at verandadøren er vanskelig å åpne/lukke om vinteren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pakning bør skiftes eller utbedres ved inngangsdør for å sikre tetthet og forhindre kald trekk.

Verandadør bør justeres for å lette åpning og lukking om vinteren, slik at funksjonaliteten opprettholdes og unødvendig slitasje unngås.
Manglende utbedring kan føre til varmetap, økt energiforbruk og redusert komfort.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassesplatting i tre fra 2023. Veranda i tre fra 2021.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater for det meste med parkett, betonggulv, dels fliser og dels teppe. For det meste platede/malte vegger og tak. Dels malte murvegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 13 mm i hele rommet i stue/kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i trapperom/gang og soverom i kjeller samt i soverom øst i 2. etasje.
Målt opp til 9 cm nivåforskjell mellom rom.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskiller (gulv i trapperom/gang i 2. etasje).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i gulv.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i trapperom 2. etasje.

Tilstandsgrad 3 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp og knirk utbedres. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Tegl-/murssteinspipe. Peisovn (fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport). Sotluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke alle fire sider av pipen var tilgjengelige for inspeksjon. Det var kun mulig å inspisere de sidene som var synlige fra tilgjengelige rom. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på de skjulte sidene.

SJEKK AVVIKET OPP MOT EVENTUELL TILSYNSRAPPORT OG NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sørges for at alle sider av pipen gjøres tilgjengelige for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes fullt ut.
Konsekvensen av utilgjengelige sider er økt usikkerhet om eventuelle skader eller mangler, noe som kan medføre risiko for skjulte feil og redusert brannsikkerhet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Ytterveggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller:

Malte murvegger og malt betonggulv. Platet/malt tak og platet/malt vegg.
Ventilering via ventil i yttervegg og luftespalte i dør.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hul lyd i deler av gulvet.

Rommet er ikke bygget med vanntette konstruksjoner og oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse av våtrom, selv om det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv bør holdes under videre oppsikt for å vurdere utvikling av bom/hul lyd.
Det bør etableres vanntette konstruksjoner i rommet for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 eller bedre i dusjens nedslagsfelt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilnærmet flat gulvkonstruksjon med svak antydning til mot/fall til sluk fra del av gulv utenfor dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren, da eventuelt lekkasjevann kan bli liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres eller bygges om, må tilstrekkelig fall til sluk etableres for å redusere risikoen for vannskader og ulykker.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledning dels i plast (rør i rør) og dels i kobber

TG 2 **Vannledninger - 1**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vurderingen er basert på anleggets alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvikkelse.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av røranlegget.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men vi ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.
Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørende kan være av eldre dato og i annen utførelse enn nevnt her.
Tg. er basert på alder for anlegg fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapportrapport.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Ventilering via ventiler i vegg.

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Beskrivelse
Oppvarming dels med panelovner og dels med varmekabler (i tillegg til varmepumpe og ved).
Trolig gulvvarme/varmefolie i soverom i kjeller.

TG 1 **Varmesentral**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 200 l.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en foreskrevet 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 tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. El-billader 32 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Fjernet gammelt elektrisk å montert opp nytt. Skjult anlegg. Nytt sikringsskap m.v. -ref. samsvarserklæring datert 14.04.2020. Montert 2 stk utekontakter på terrasse, installert el-billader m.v. - ref. samsvarserklæring datert 11.09.2023.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget fra en utvidet ek-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet langt tidsintervall siden siste el-tilsyn som ble utført 12.12.2003.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ukjent drenering fra 1955.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tetteisjikt på grunnmur.
Det er ukjent type og løsning på del av drenering og tetteisjikt fra byggeåret.
Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og funksjon på drenering og tetteisjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det foreligger usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og mulig svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 **Fuktsikring og drenering - 1**

Beskrivelse
I flg. tidligere tilstandsrapport ble det drenert fra trappen og frem til verandaen i 2016. Omfang/utførelse er ikke kjent.
Tg. gjelder kun alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.

TG 0 **Terrengforhold**

Beskrivelse
Tilnærmet flat tom med noe skrånt terreng.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Beskrivelse
Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og ukjent årstall (kan ikke utelukkes helt eller delvis fra byggeåret/1955). Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
I flg. tidligere salgsdokumentasjon er deler av utvendig røranlegg av nyere dato (ukjent årstall og ukjent omfang).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør gjennomføres en kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappelløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Rekkverk er lavere enn 90 cm ved innvendige trapper.
Mangler håndløper på vegg ved innvendige trapper.
Det er åpninger større enn 10 cm i rekkverk ved trapp til kjeller.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan/NVE.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Åpninger i rekkverk ved trapp til kjeller bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom.
Rekkverkshøyder og åpninger på utvendige trapper bør tilpasses dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten.

Håndløper bør monteres på vegg ved trapp for å hindre fallskader.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1969

Kommentar
I flg. stemplet tegning.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

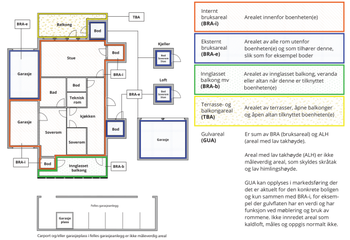
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	40			40			40
1. Etasje	47			47	45		47
2. Etasje	40			40		4	44
Loft							
SUM	**127**				**45**	**4**	**131**
SUM BRA	**127**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, soverom, rom m. opplegg til vaskemaskin., bod		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
NB! Takhøyde i kjeller er ca 2,01 m +.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendig planløsning er dels endret i både 1. og 2. etasje i forhold til innsendte plantegninger. Dette har ingen betydning i forhold til bruksendring.
Det er inntegnet 2 boder i kjeller. Den ene boden er tillagt trapperom/gang uten at dette byggemeldt/omsøkt.
Fremlagt bruksendring og ferdigattest for det omsøkte tiltaket gjelder et soverom i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Installert el-billader.

Laget terrassepllatting ved egeninnsats.
Arbeider utført ved egeninnsast innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: En bod i kjeller er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Stine Tollan	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1011	75		0	353.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Severin Kjærs vei 32 A

Hjemmelshaver
Østgård Henrik, Tollan Stine, Tønsberg Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.02.1951	Stemplet 1955	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.04.1956		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2023	Gjelder ferdigattest bruksendring et rom i kjeller	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.04.2023	Gjelder kjeller	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

Severin Kjærs vei 32 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 75
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/Q56699

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

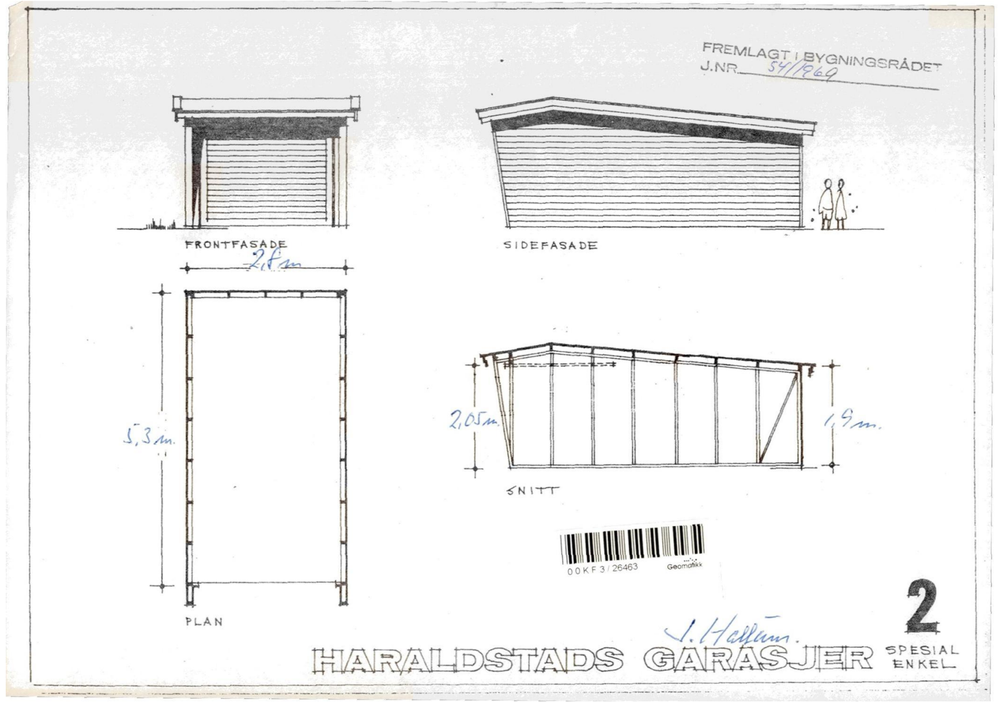
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

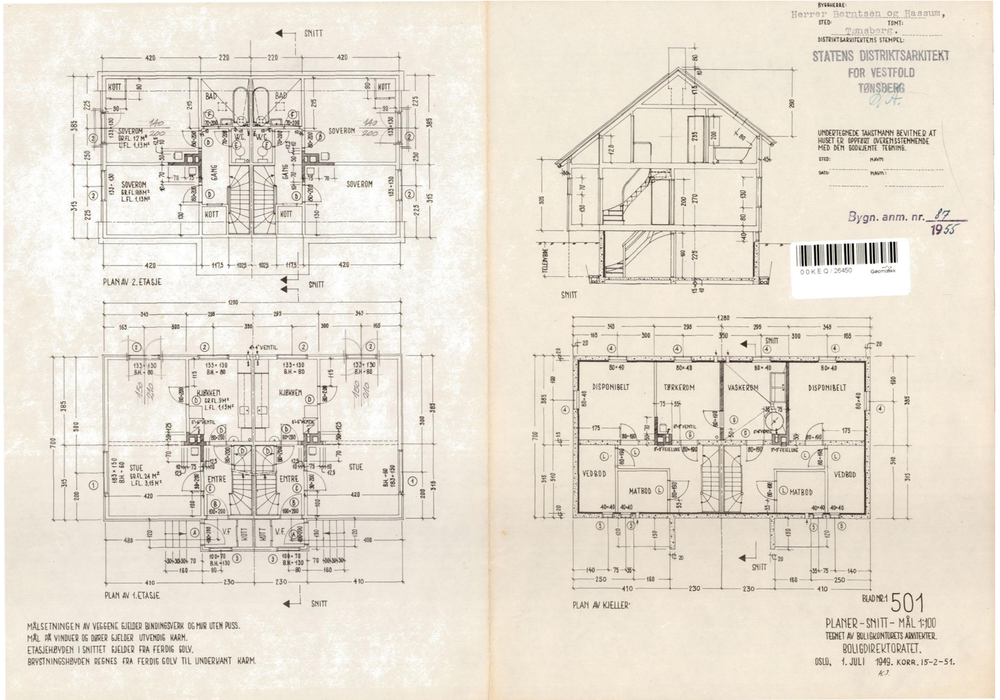
Severin Kjærs vei 32 A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 75
3905 TØNSBERG

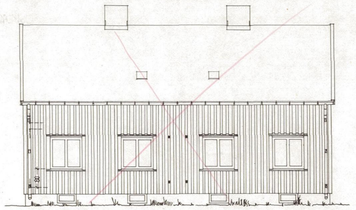
Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

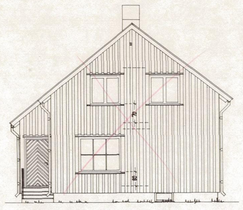
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 54/1969
FRONTFASADE
2,4 m
SIDEFASADE
5,3 m.
2,05 m.
1,9 m.
SNITT
PLAN
0 O K F 3 / 26463
Geomatikk
J. Haffam.
HARALDSTADS GARASJER
SPESIAL
ENKEL
2

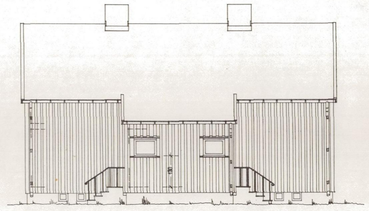

SNITT
PLAN AV 2.ETASJE
SNITT
PLAN AV 1.ETASJE
SNITT
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERVANT KARM.
BYGHERRE:
Herrer Berntsen og Haagum,
STED: Tønsberg
TOMT:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG
UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER UTFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED: DATO:
DATO: NAVN:
Bygn. anm. nr. 17
1955
0 O K E G 26450
Geomatikk
SNITT
PLAN AV KJELLER:
SNITT
LEDNINGER
DISPONIBELT
TØRKEROM
VASKEROM
DISPONIBELT
VED/BOD
MATBOD
MATBOD
VED/BOD
RADNR: 501
PLANER - SNITT - MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.



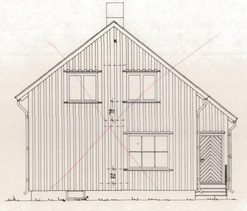
SYDFASADE



VESTFASADE



NORDFASADE



ØSTFASADE

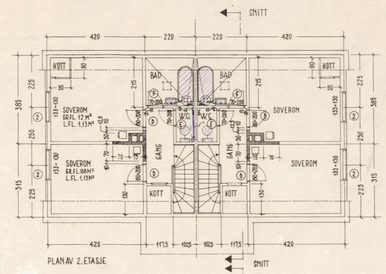
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVERKANT GOLV TIL OVERKANT GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BYGGHERRE: Smeby v. Berntsen og Hassum
STED: TOMT: Tønsberg
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG
4/11

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER UTFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN SØKTE TEGNING.
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

BLADNR 2 501
FASADER, MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949.
KJ



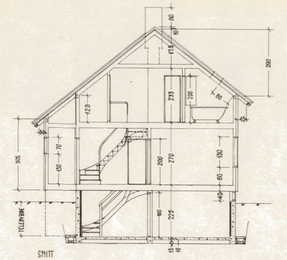
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

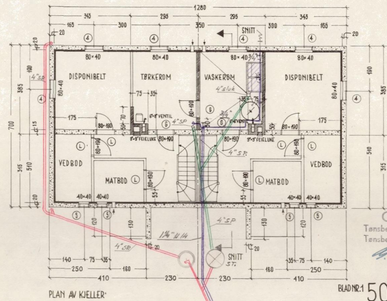
BYGGHERRE:
STED: TOMT:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

Bygn. anm. nr. 87/1955

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER UTFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN SØKTE TEGNING.
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

TØNSBERG MASKINFORRETNING A/s
25/65

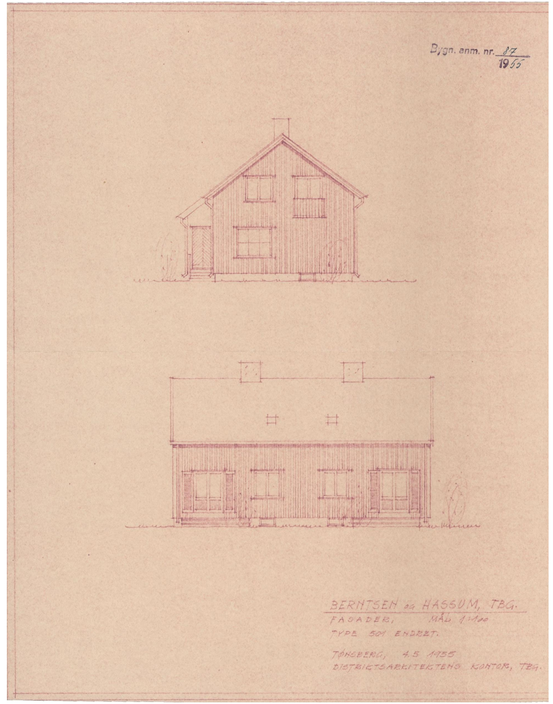


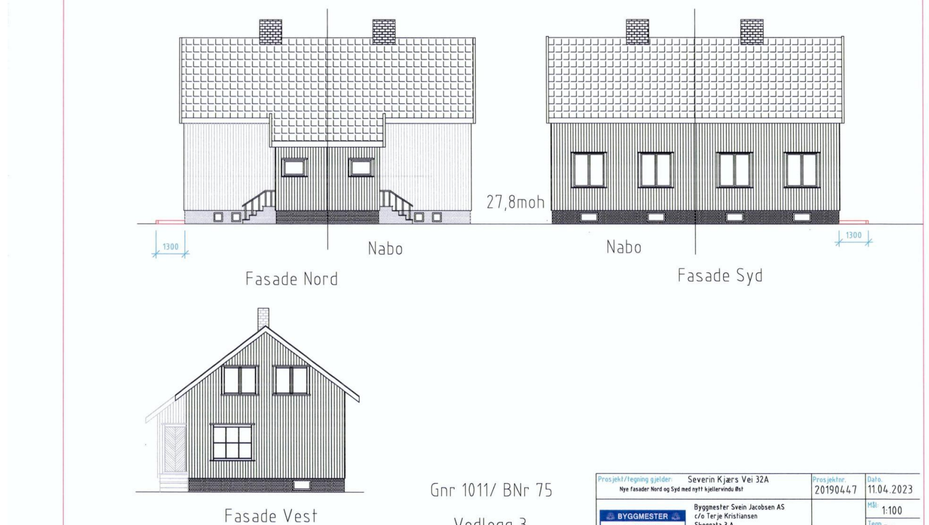


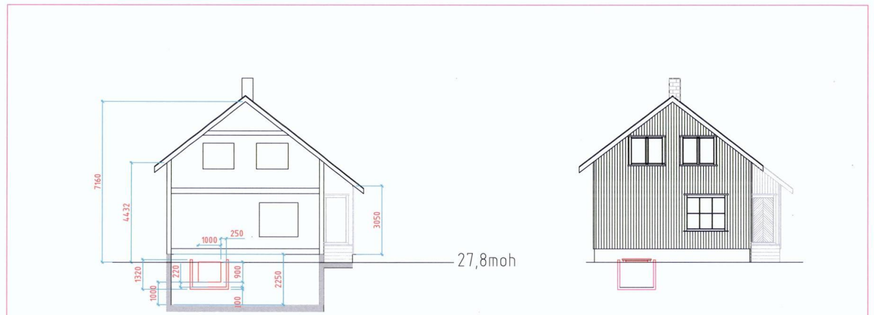
Godkjent
Tønsberg Ingeniørvesen
Tønsberg den 25/10 55

J. Breda Hassum & Bulow Berntzen
Sev. Kjærs veg 32.

BLADNR 1 501
PLANER - SNITT - MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.
KJ


Bygn. anm. nr. 17
1955
BERNTSEN & HASSUM, TBG.
FASADER. MÅL 1:100
TYPE 501 ENDRET.
TØNSBERG, 4.5 1955
DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR, TBG.


1300
Nabo
Fasade Nord
27,8moh
Nabo
1300
Fasade Syd
Fasade Vest
Gnr 1011/ BNr 75
Vedlegg 3
Prosjekt/Tegning gjelder: Severin Kjærs Vei 32A
Nye fasader Nord og Syd med nytt kjellervindu ifht
Prosjektnr. 20190447
Dato. 11.04.2023
BYGGMESTER
Svein W. Jacobsen
Horten Tlf. 932 15 600
Byggmester Svein Jacobsen AS
c/o Terje Kristiansen
Skoggata 3 A
3189 Horten
Målt. 1:100
Tegn. EJ
Kontr.
Bygningstype: Tomannsbolig
Løpenr. 0447-3
Rev. B



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

Byggmester Svein Jacobsen As
c/o Terje Kristiansen Skoggata 3A
3189 HORTEN

JpID: 23/56511

Vedtaksdato 09.05.2023

Vedtaksnummer 664/23

Severin Kjærs vei 32 A - 1011/75 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for et rom i kjeller - ferdigattest

Søker		
Byggmester Svein Jacobsen As	c/o Terje Kristiansen Skoggata 3A	3189 HORTEN

Tiltakshaver		
Jostein Pettersen	Severin Kjærs Vei 32a	3117 TØNSBERG

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

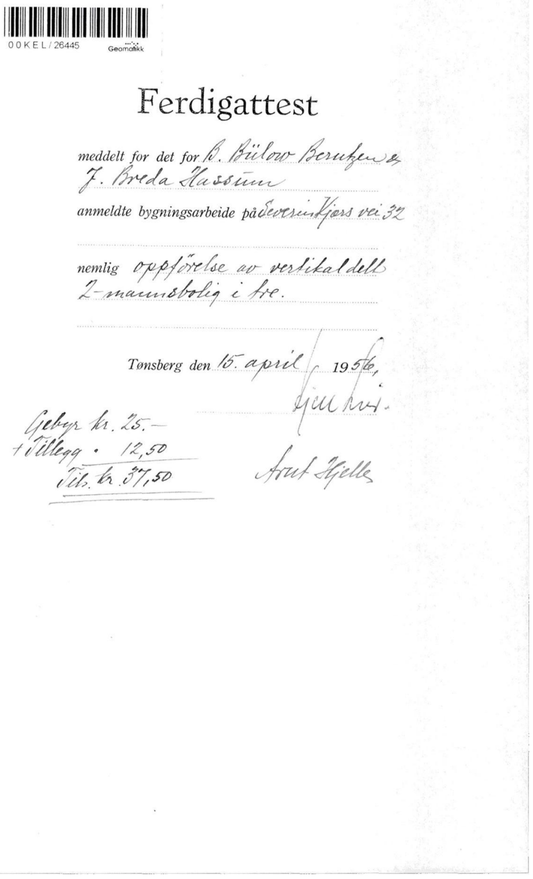
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	1011	75		
Bygningsnummer:	162106996-1			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Tomannsbolig			
Tiltakstype:	Bruksendring, kjeller			
Arkivsaksnummer:	23/5829			
Vedtaksnummer:	DPB 633/23	Ett-trinns tillatelse		
	DPB 664/23	Ferdigattest		

Sted Tønsberg

Dato 09.05.2023

Underskrift
Solbjørg Mathisen
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

1



0 0 K E L / 2 6 4 4 5

Geomatikk

Ferdigattest

meddelt for det for B. Bülow-Berufen & F. Breda Hassum

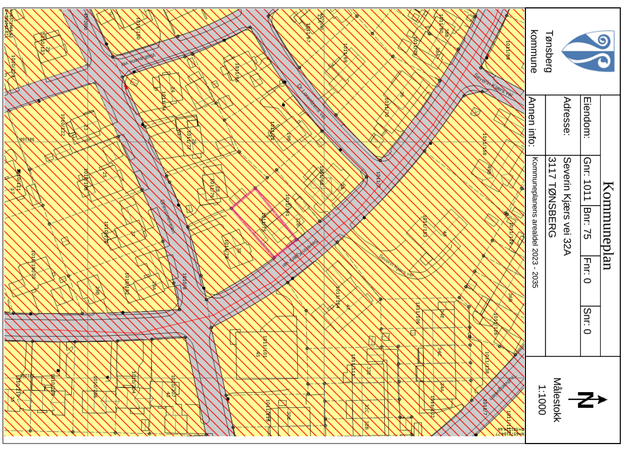
anmeldte bygningsarbeide på Severin Kjørs vei 32

nemlig oppførelse av vertikaldelt 2-mannsbolig i to.

Tønsberg den 15. april 1956.

Gebyr kr. 25.–
Tillegg " 12,50
Tot. kr. 37,50

Arnt Gjelle



Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Severin Kjørs vei 32A			
	3117 TØNSBERG			
Annen info:	Kommunedelarna arealdel 2023 - 2035			

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring

- Nyavstkg eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbygdpkant
- Veranda
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Ras- og skredfare
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Møneline
- Takkant
- Trapp inntil bygg
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn.
- Grense for arealformål
- Bolig/næringsbygg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Nyavstkg grensepunkt
- Gatelys (bøysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntil bygg
- Vegdekkekant
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende

04.05.2026 10:07:42 Det kan forekomme feil eller mangelende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

04.05.2026 10:07:42 Det kan forekomme feil eller mangelende opplysninger i informasjonen.

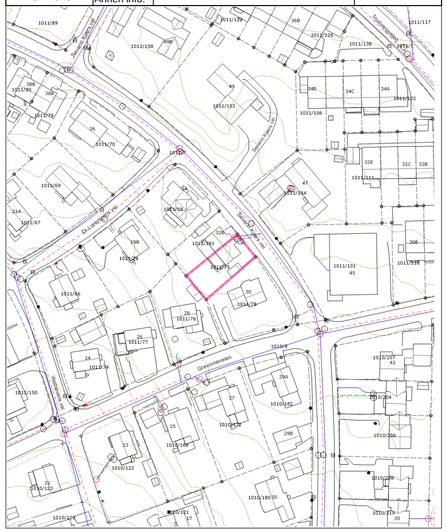
Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Severin Kjærs vei 32A 3117 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0074 (Ikke Stereby)
Vår referanse: 3123278/20916585
Bestilling: C3 2023-03-22 72

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
244	91	2.2.1956	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1011	75	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Ja. 45, - 2 FEB. 1956

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 244 - 2 FEB. 1956
Tønsberg sorenskriverembete

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

A R V E F E S T E B R E V.

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911, 10.oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 samt Formannskapets beslutning av 9. mars 1955 bortarvefester til kjørmann Bernt Ellow Berntzen, født 21/9.1905, og mekaniker Jørgen Breda Hassum, født 21/7.1902, tomten Severin Kjærs vei nr. 32 i Tønsberg. Tomten er utskilt fra løkke nr. 1, gamelt matrnr. 369.

Tomten har ifølge målebrev av 7. mai 1955 et areal av 701,8 kvm.

Festetiden er 100 år, regnet fra 1. juli 1955. Festeren svarer i de første 50 år av festetiden en årlig avgift stor kr. 168,43 - ethundreogsekstiettekroner og firtitreøre-, (Festeavgiften er beregnet efter 3% av grunnverdien. Denne beregning er foreløbig og kan justeres efter nærmere vedtak av kommunen).

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

Forøvrig gjelder de av bystyret under 13. oktober 1911, 10.oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner, av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har løte prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og opførendes bygninger samt i tilfelle

av ildebrand i bygningenes assuranssum. Videre bemerkes at der i kondisjonenes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 1. februar 1956.

Thv. B. Olsen
ordfører.

Vedtas av oss som arvefestere:

Bernt Balchen Bendiks

For Jørgen Bredo Hansens
i h. h. fullmakt
Ruth Hansen

Rikstrygdeverket
Vedlegg til dagbok nr. 1936
Tønsberg sorenskriverembete 1 AUG. 1956

Kommunen forplikter seg til å varsle Livsforsikringsselskapet IDUN så lenge det har pant i eiendommen for det tilfelle denne settes til tvangsauksjon.

Tønsberg Formannskap, den 28. juli 1956.

Thv. B. Olsen.
ordfører.

STATENS KARTVERK

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0074 (Rikke Steneby)
Vår referanse: 3123280/20916595
Bestilling: C3 2023-03-22 68

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1644	91	19.4.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1011	78	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

16.

~~Sem~~ kommune
Bygningsvesenet

Dagbok nr. 1644
Tønsberg sorenskriverembete 19 APR. 1969

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. ____ br. nr. ____ i ~~Sem~~ kommune, gir herved nabo Torgeir Holthen eier av gr. nr. Svelvik gnr. 32 br. nr. ____ tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten ~~Sem~~ Bygningsråds samtykke.

Tønsberg, den 17/4 1969

Einar Johannessen
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til ~~Sem~~ bygningsvesen, Tønsberg.

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

STATENS KARTVERK

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0074 (Rikke Steneby)
Vår referanse: 3123283/20916613
Bestilling: C3 2023-03-22 69

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3427	91	9.8.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1011	68	0	0

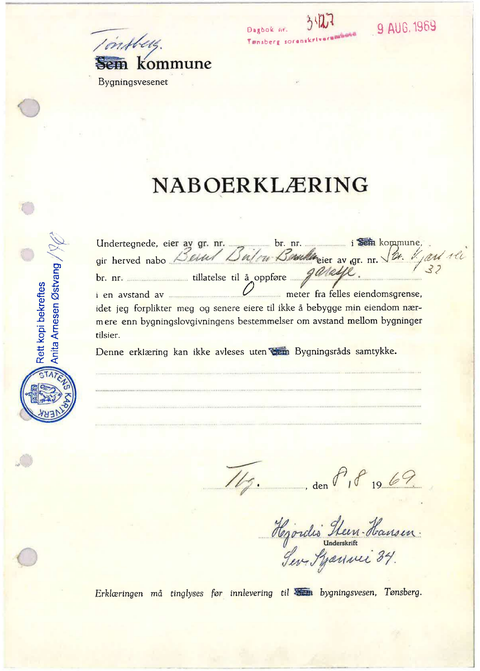
[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



Tønsberg.

Dagbok nr. 3427
Tønsberg sorenskriverembete 9 AUG. 1969

~~Sem~~ kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. ____ br. nr. ____ i ~~Sem~~ kommune, gir herved nabo Bernt Dalen Hansen eier av gr. nr. 16 hjem 10 br. nr. 37 tillatelse til å oppføre garasje.
i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten ~~Sem~~ Bygningsråds samtykke.

Tønsberg, den 8/8 1969

Hjørdis Thun-Hansen
Underskrift
Thun-Hjemmet 34.

Erklæringen må tinglyses før innlevering til ~~Sem~~ bygningsvesen, Tønsberg.

Statens kartverk
Ekte kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

NEF · ADVOKATFORENINGEN · EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseieme.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260186
Adresse: Severin Kjærs vei 32 A, 3117 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1011, BNR 75 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 18.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no