ANEMONEVEIEN 11
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Oversiktskart med VA
Ferdigattest
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Anemoneveien 11, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 707

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 20.08.2024 **Rapportdato:** 03.09.2024 **Oppdragsnr.:** 15745-1882 **Referansenummer:** EP1967

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

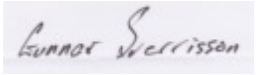
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@taksthus.no
928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje oppført i 1969. Boligen har for det meste overflater fra byggeår der inkludert kjøkkeninnredning og baderom som må påregnes oppgradert. Eiendommen defineres som ett oppussingsobjekt der det meste av innvendige som utvendige overflater må påregnes oppgradert. Bygningsdeler gitt TG: 3 bør prioriteres. Selger har ikke bebodd eiendommen i senere tid og har derfor begrenset kunnskap og opplysninger om eiendommens tilstand, oppgraderinger og alder på de enkelte bygningsdelene. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering og nærmere beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av sink. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning fra byggeår. W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk og gavlvegger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede rammer, 4 malte trevinduer med 2-lags glass som er av nyere dato. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til sydvest vendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 24 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det hovedsaklig heldekkende vegg til vegg tepper på gulv, veggene kledd med plater med tapetserte eller malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, sotluka i stue. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2022 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter. Innvendig har boligen finèrdører eller malte dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og malte vegger. Vaskerom inneholder skyllekum av plast og opplegg for vaskemaskin.

Baderom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og tapetserte vegger. Baderom inneholder badekar og servant i innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv og inneholder toalett samt servant, naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenk.
Sikringsskap i vaskerom. 50 Amp. hovedsikringer, 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere og brannslokkingsapparat/brannslange Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke noen opplysninger om drenering eller fuktsikring av grunnmur. Gulv er over bakkenivå og blir ikke direkte påvirket av fuktighet fra utsiden men det er viktig at takvann ledes vekk fra bygningen slik at det ikke trekker opp i ringmur eller bjelkelag (se også kommentarer om etasjeskiller).
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. selger. Det er oljetank av ukjent type tilkoblet parafinbrenner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

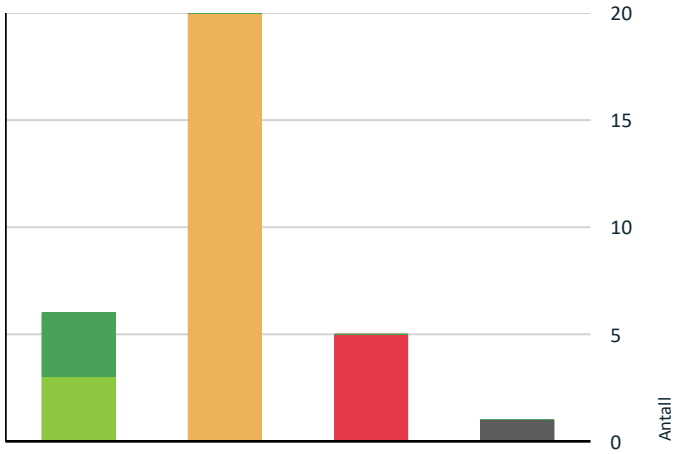
Enebolig

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

Tegninger fra1977 er lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

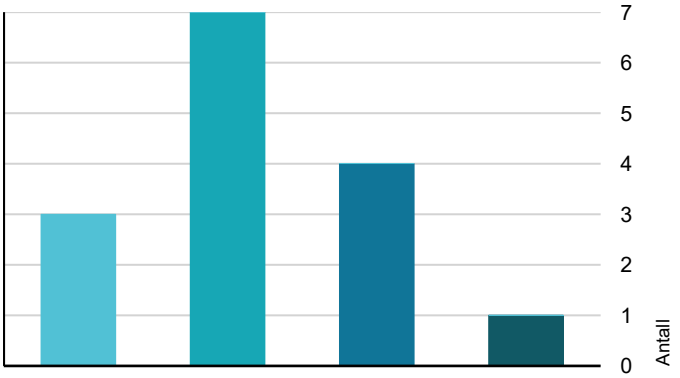
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

Tilbygg / modernisering		
1977	Tilbygg	Tilbygd med tv-stue og utvidelse av garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt slitt og mosegrodd taktekking samt påbegynnende råte i vindskier og israfter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstand på taktekking med underlag jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking med undertak nærmer seg.



Råte i israfter



Mosegrodd taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking byttes vil det være naturlig med bytte av renner og beslag samtidig samt montering av snøfangere.



Utette nedløpsrør

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av den utvendige veggkledningen er oppsprukket og værslitt nederst og det er registrert påbegynnende råte enkelte steder, mest mot syd og vest.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes. Kostnadsestimat forutsetter utskifting av enkelte bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Råte i kledning


Råte i kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk og gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Det ble registrert fuktmerker i undertak enkelte steder som ikke er unormalt alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i området. På to takstoler er strekkstagene fjernet til å gi plass til loftstrapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fjerning av strekkstagene har ikke gitt nevneverdige skjevheter i takkonstruksjon men må monteres på ny som igjen betyr at loftstrapp også må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Strekkstag fjernet


Fuktmerker i undertak

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede rammer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Fleres vinduene er råteskadet, vindu i tv-stue løst i skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omgående utskifting av råteskadet vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Råte i garasjevindu

TG 2 Vinduer nyere

Bygningen har 4 malte trevinduer med 2-lags glass som er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av enkelte glass eventuelt vinduer nærmer seg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Punktet glass i terrassedør, generelt slitte og utette dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av dører må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett inngangsdør



Slitt vippeport med råte nederst i karm



Slitt terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvest vendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 24 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men tid for oppgradering av terrasse nærmer seg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det hovedsaklig heldekkende vegg til vegg tepper på gulv, veggene kledd med plater med tapetserte eller malte overflater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter/retningsavvik på +/-15 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting.

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

Det viser seg at det ikke er tilkomstmulighet for inspeksjon av bjelkelaget og dette er svært uheldig. Bjelkelag av denne typen (lukket konstruksjon) er å betrakte som en risikokonstruksjon og med det menes at det er høy risiko for skader pga. fuktighet fra grunnen. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for undersøkelse av tilstand.

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Da eiendommen ligger med kort avsted til område med usikker aktsomhetsgrad anbefales det radonmåling. Kostnadsestimat gjelder radonmåling men ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, sotluka i stue. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2022 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører eller malte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noe omgående tiltak men tid for utskifting av dører nærmer seg.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig overflater generelt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater fra byggeår med unntak av generelt vedlikehold dvs. tapetsering/maling av vegger og tak etter behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og malte vegger. Vaskerom inneholder skyllekum av plast og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Pga. strengere forskriftskrav må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG: 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom fra byggår

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vaskerom har våtsone mot yttervegger.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Vinyl belegg på gulv og tapetserte vegger. Baderom inneholder badekar og servant i innredning.

Vurdering av avvik:

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

Pga. strengere forskriftskrav må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG: 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom fra byggeår

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vaskerom inn mot badekar uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Treverk som har fuktinnhold lavere enn 15 % er tørt treverk.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Fuktmerker i kjøkkenbenk, ingen unormale fuktverdier i området. Slitte dørhengsler og fronter, de mest brukte skuffene har sprekker og dårlige glideskinner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes. Kostnadsestimat forutsettet kjøkken av tilsvarende størrelse som dagens.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmerker i kjøkkenbenk

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved utskifting av kjøkkeninnredning vil det være naturlig med bytte av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

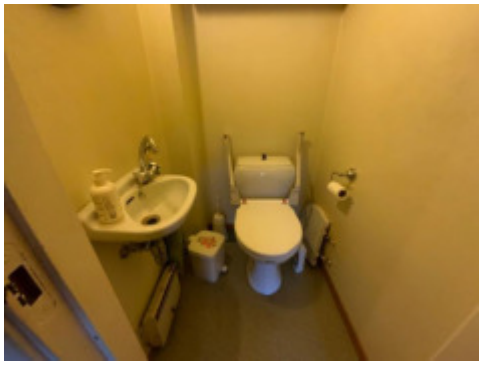
Toalettrom med vinylbelegg på gulv og inneholder toalett samt servant, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing av toalettrom må påregnes, det vil da også være naturlig med montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom fra byggeår

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stoppekran i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstank er over 20 år gammel og må påregnes byttet på kort sikt, det vil da bli naturlig med fast el-tilkobling og montering av lekkasje varsler samtidig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i vaskerom. 50 Amp. hovedsikringer, 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969 Montering ved nybygg, oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordfeilbryter i 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er utført arbeid på elektrisk anlegg etter 1999 men det foreligger ikke samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

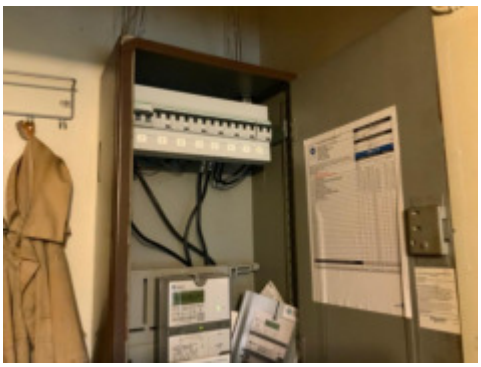
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Generell kommentar

Det gjøres også oppmerksom på at pga. alder på anlegget må det påregnes oppgradering som vil være en naturlig andel av oppussing/modernisering av boligen, men det er ikke hensyntatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brann/røykvarslere og brannslokkingsapparat/brannslange Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ikke noen opplysninger om drenering eller fuktsikring av grunnmur. Gulv er over bakkenivå og blir ikke direkte påvirket av fuktighet fra utsiden men det er viktig at takvann ledes vekk fra bygningen slik at det ikke trekker opp i ringmur eller bjelkelag (se også kommentarer om etasjeskiller).

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



Riss og småsprekker i grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. selger.

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

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

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type tilkoblet parafinbrenner, har ikke vært i bruk i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanken er tømt iflg selger men det foreligger ingen dokumentasjon om den er sanert.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

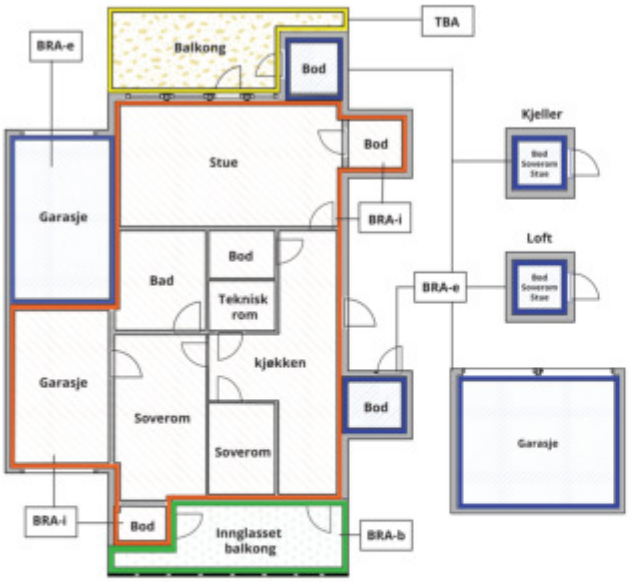
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	121	19		140	24
SUM	**121**	**19**			**24**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Vaskerom , Entré , Gang , Toalettrom , Bod , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, TV-stue , Kjøkken , Stue	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra1977 er lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Sølvi Merethe Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	707		0	1168.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Anemoneveien 11

Hjemmelshaver
Nilsen Erling Gustav

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.12.1969		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.12.1965		Gjennomgått		Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen	13.04.2022		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EP1967

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240204

Adresse	Anemoneveien 11		
Postnummer	3150	**Poststed**	TOLVSRØD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☒ Ja ☐ Nei

Navn på hjemmelshaver Erling Gustav Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1969	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	55år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	3477832
Selger1fornavn	Bjørn Tore	**Selger1etternavn**	Nilsen
Selger2fornavn	Sølvi Merethe	**Selger2etternavn**	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2024.Gulag takstmann og eiendom A/S

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.08.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nabovarsel mottatt fra nabo i Anemoneveien.9 med tegninger av oppgradering og påbygg av bolig.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.08.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Nylig tilstandsrapport fra takstmann Gunnar Sverrisson,gulag takst og eiendom A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.08.2024

Nilsen, Sølvi Merethe

Signert av

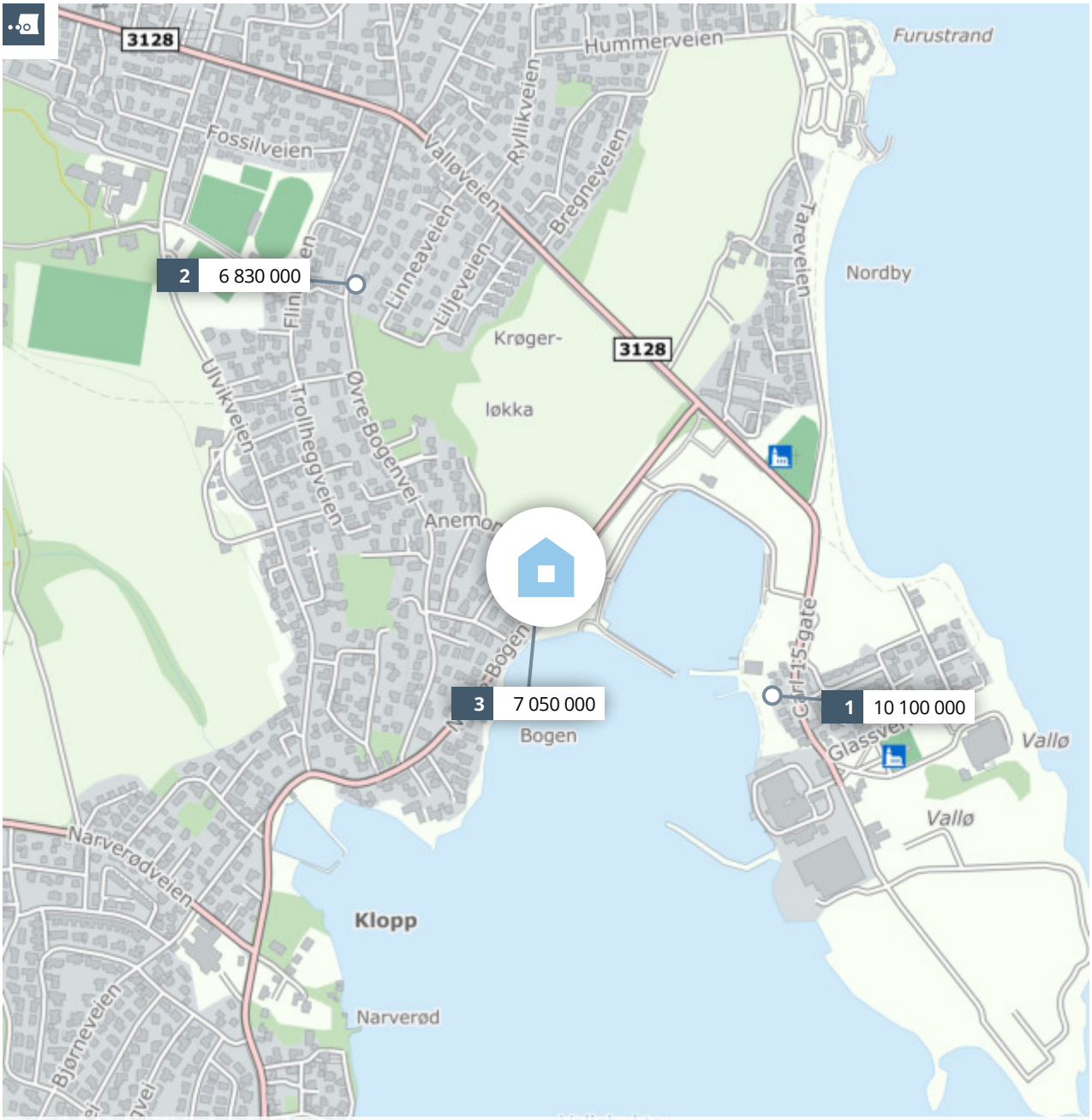
Nilsen, Bjørn Tore

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.08.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ANEMONEVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 06.09.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anemoneveien 11, 3150 TOLVSRØD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 140 BNR 707 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Ulviken

Verdivurdert til

6 800 000

-	6 800 000	58 120
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	117 m²
BRA	140 m²
Tomt	1 169 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Carl 15 gate 5 C 160 m² 2008 507 m² 3 sov				22.08.2023	10 800 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**63 125**
2	Øvre Bogenvei 18 135 m² 1948 1 054 m² 4 sov				03.06.2024	5 000 000	**6 830 000**	0	6 830 000	**50 593**
3	Anemoneveien 9 189 m² 1969 1 207 m² 3 sov				13.06.2022	6 000 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**37 302**

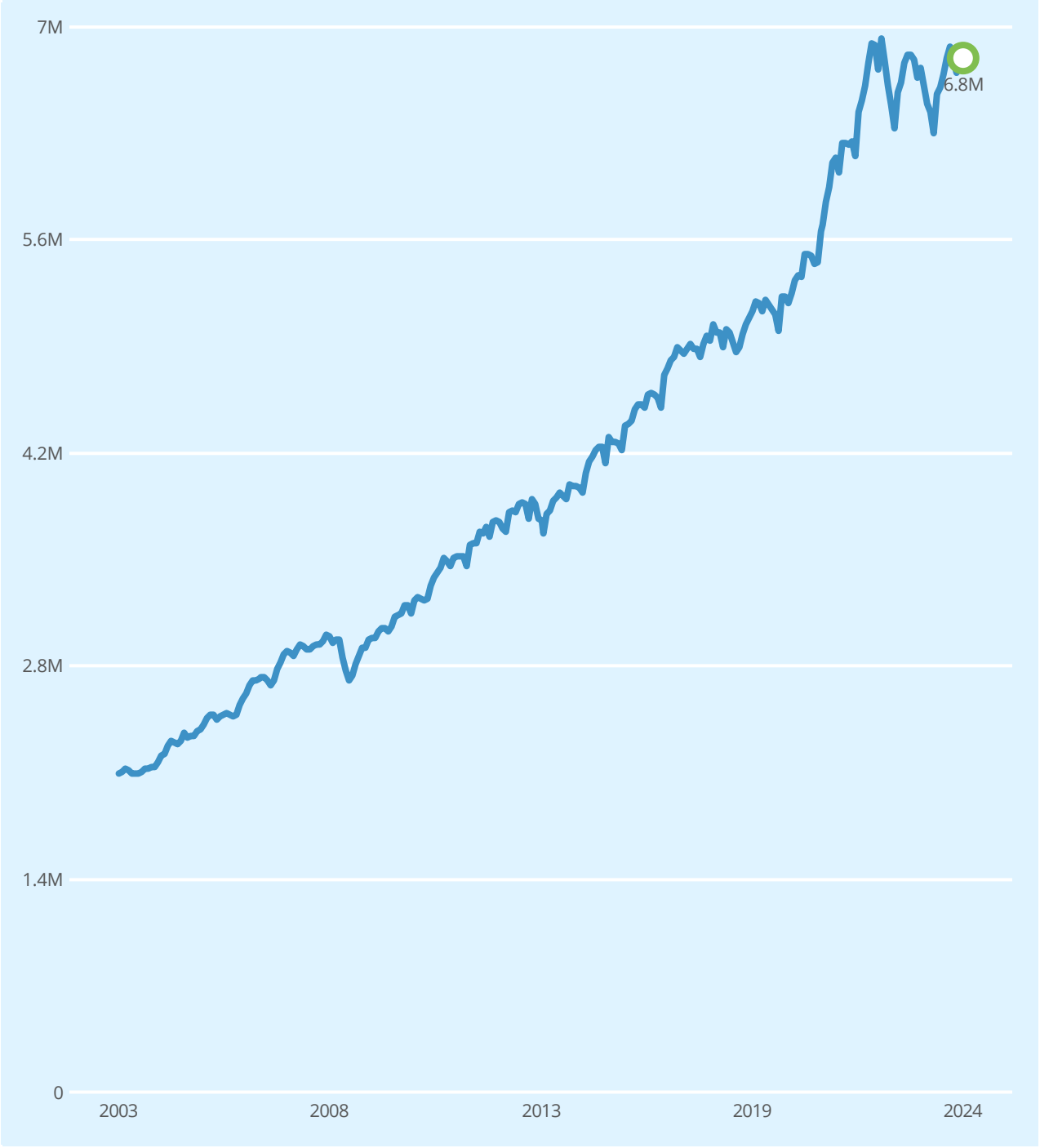
Velkommen til Anemoneveien 11 - en praktisk enebolig med alt på en flate. Boligen er solrikt beliggende ved sjøen og flotte rekreasjons og friområder i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger på en flat hjørnetomt, med velstelt beplantning og stor gressplen. Varme dager kan nytes på en sydvestvendt terrasse med nydelig sjøutsikt.

Boligen har behov for noe oppgradering, men byr på en god planløsning og stort potensiale med flere utviklingsmuligheter. Eneboligen har kjøkken med spiseplass, stue med vedovn og varmepumpe, tre soverom, tv-stue, bad med badekar, separat wc-rom og vaskerom med egen utgang. Det er parkering i garasje og på gårdsplass, og gode lagringsmuligheter på loft og i innvendig bod. I tillegg er det innredet et lite arbeidsrom over/i tilknytning til garasjen.

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

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3150 TOLVSRØD nå

7
eneboliger til salgs

10.2M
9.9M
9.6M
9 373 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Eneboliger solgt i 3150 TOLVSRØD siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

10.0M
9.8M
9 626 000 Prisantydning i snitt
9 494 000 Salgspris i snitt
9.4M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 120 Anemoneveien 11
Totalpris 6 800 000

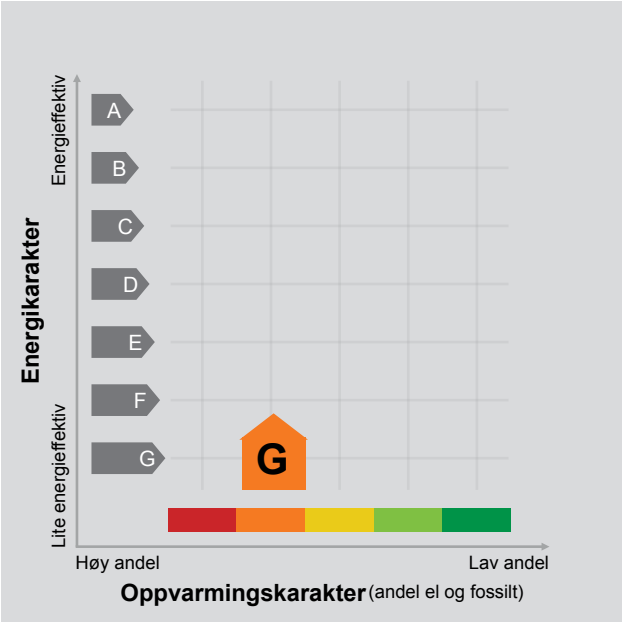
50 622 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

38 150 TØNSBERG kommune i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Anemoneveien 11
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	707
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162048074
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19365
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

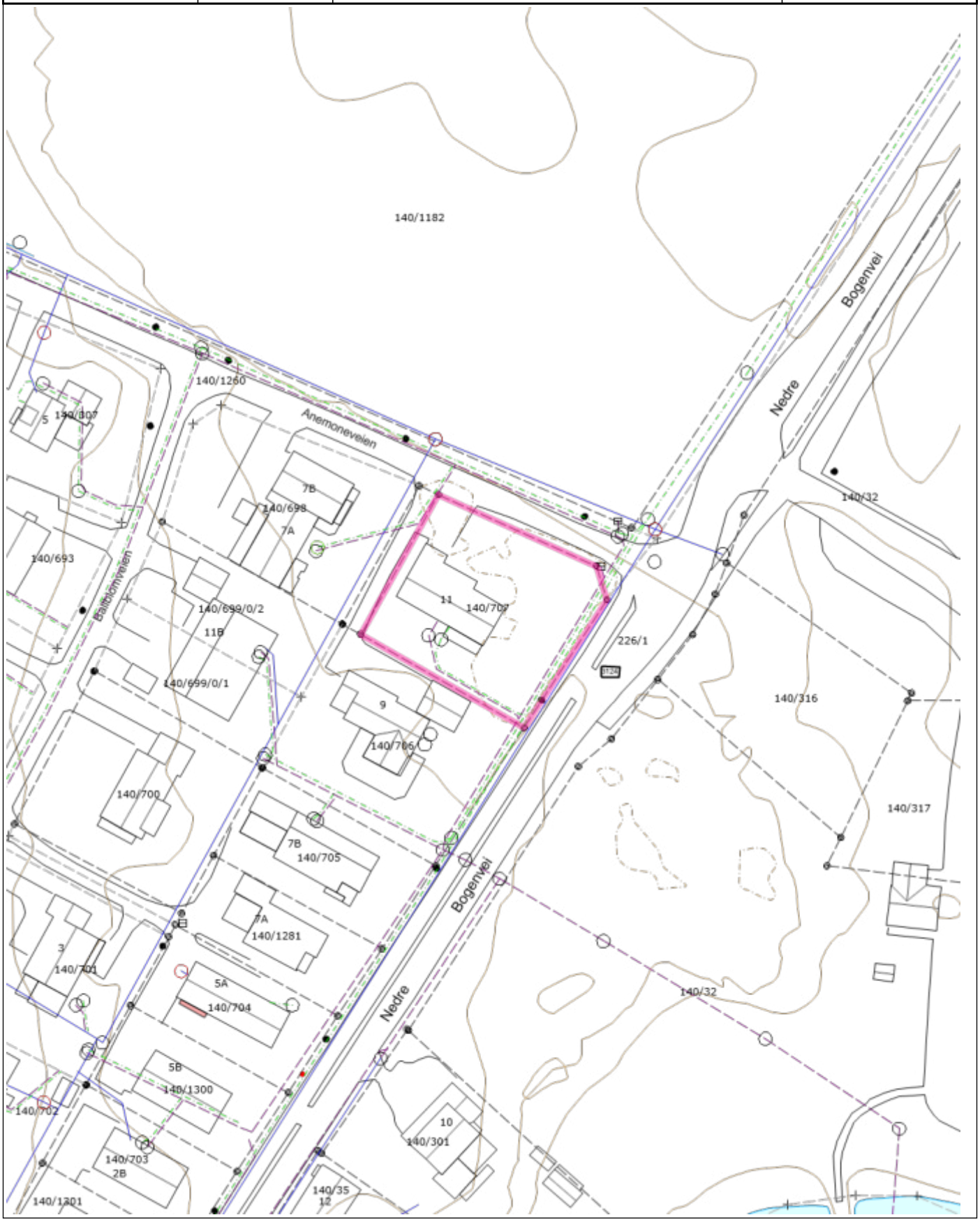
OVERSIKTSKART MED VA

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 707	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anemoneveien 11 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Havflate

FERDIGATTEST

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Sentralbord 14 080
Tønsberg

Tønsberg, den 11. desember 1969.

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	140/707
Sak nr.	48/69.

Arbeidssted	Bogen.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig m/garasje.
Byggherre	Ellen Margrethe Nilsen.
Byggemelder	Ellen Margrethe Nilsen.
Ansvarshavende	Ivar A. Berg.

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

Merknader:

02GQE/114998
140/707/0/0 1969 1 - Ferdigattest

Bygningssjef

Kjell Lier.

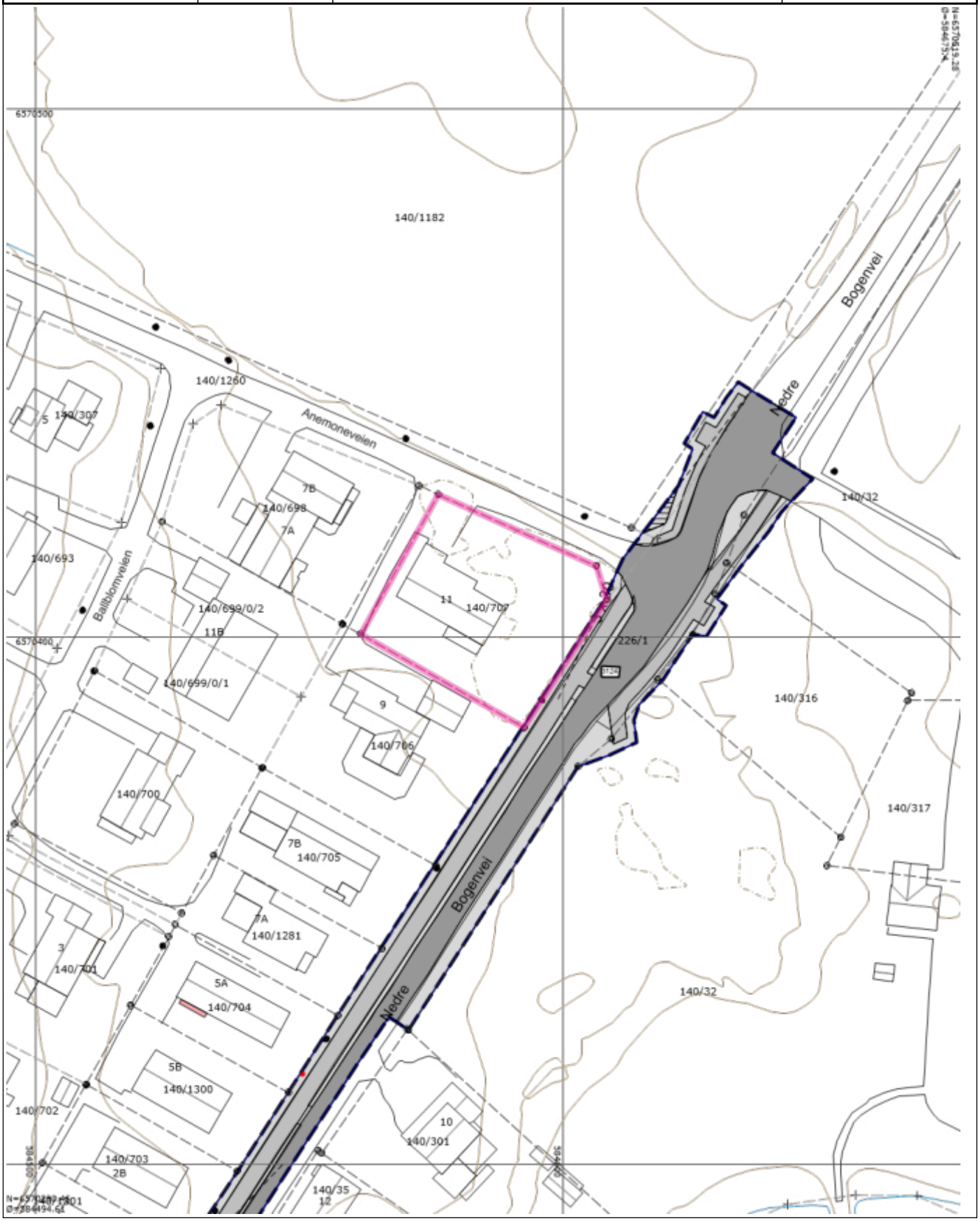
G. Horntvedt.

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 707	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anemoneveien 11 3150 TOLVSRØD			
Annen info:	Gang-/sykkelvei langs Nedre Bogenvei fra			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Frisiktlinje
Frisiktsone ved veg	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Forsenkningskurve	Høydekurve

TØNSBERG KOMMUNE

Saksprotokoll for Det faste utvalg for plansaker

Reguleringsplan for fortau langs Nedre Bogenvei fra Øvre Bogenvei til Anemoneveien - Plan nr. 54010 1.gangsbehandling

Saksbehandler: Atle Sander tlf 33348625
Dato: **15.11.04**
Arkivref.: 2003/011060 - 6 / 62 54010

Utvalg	Møtedato	Utv.saksnr.	Beh.status
Det faste utvalg for plansaker	26.11.04	266/04	BE

(Beh. Status: SK=Sakliste sendt, BE=Ferdig behandlet, UT=Utsatt, TB=Tilbakeført til forrige utvalg)

Innstilling
Forslag til reguleringsplan for fortau langs Nedre Bogenvei fra Øvre Bogenvei til Anemoneveien, plannr 54010, med plankart datert 12.11.04, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i Pbl § 27-1 nr.2.

Møtebehandling fra Det faste utvalg for plansaker
Utvalget behandlet saken i møte 26.11.04 og fattet enstemmig vedtak i samsvar med innstillingen.

Vedtak
Forslag til reguleringsplan for fortau langs Nedre Bogenvei fra Øvre Bogenvei til Anemoneveien, plannr 54010, med plankart datert 12.11.04, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i Pbl § 27-1 nr.2.

Saken m/vedl. oversendes
KUT
til videre forelegning.
Jfr. FUP vedtak.
Rådmannen i Tønsberg 26.11.04
Elisabeth Nansdal

Saksframlegg for Det faste utvalg for plansaker

Dato: 15.11.04
Arkivref.: 2003/011060 / 62 54010

Kortversjon – Hva saken gjelder:
Kommunens virksomhet Bydrift har startet et reguleringsarbeid for å forlenge dagens gangvei langs Nedre Bogenvei. Det planlegges et fortau/gangvei i 3 meters bredde med 1 meters kantsteinbredde/armert gress mot kjøreveien. Strekningen er på ca 550 m og vil berøre 13 eiendommer. Fortauet, med grøfter og skjæringer, legges vest for dagens kjørevei. Veien endres ikke. Tiltaket beslaglegger en bredde på ca 5 fra dagens veikant avhengig av størrelsene på skjæringer og fyllinger. Fortauet medfører inngripen på boligeiendommene på 1-4 m bredde, avhengig av tidligere eiendomsgrenser.
Det anbefales at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Dokumentoversikt:
Vedlagt saken:

	Datert:
1. Oversiktskart	
2. Forslag til reguleringsplan. A3 1:1000, datert	12.11.04

I saksmappen:

1. Forespørsel om tilbud på prosjektering av gang/sykkelveier, fra Ingeniørvesenet	13.08.03
2. Nabolister	30.10.03
3. Annonseoppstartvarsel, Tønsberg Blad	09.11.03
4. Merknad fra Hilde Holberg Hansen, N. Bogenvei 29	11.11.03
5. Merknad fra Harald Berg, Øvre Bogenvei 70	20.11.03
6. Fra Scandiaconsult, møtereferat	22.01.04
7. Fra Scandiaconsult, møtereferat	19.04.04
8. Kunngjøring om åpent møte. Tønsberg blad	28.04.04
9. Referat fra Åpent møte. Bydrift	14.05.04
10. Notat ang gang-/sykkelvei langs Nedre Bogenvei. Bydrift	18.05.04
11. Brev til Harald Berg	18.05.04
12. Brev til Hilde H. Hansen	18.05.04
13. Notat til huseiere langs Nedre Bogenvei	28.05.04
14. Møtereferat fra Rambøll	05.11.04
14. Forslag til reguleringsplan, datert	12.11.04
15. Forslag til reguleringsplan, datert	

Reguleringsansvarlig/Tiltakshaver:
Kommunens virksomhet Bydrift er tiltakshaver på dette prosjektet, mens Rambøll er leid inn for å utarbeide reguleringsplan og detaljplan.

Innledning/bakgrunn:
Det har i mange år vært et behov for fortau langs Nedre Bogenvei. Dette har vært vist som plamlagt/framtidig gang-/sykkelvei i kommuneplanens arealdel i flere perioder. Det har vært utbygd fortau eller gang-/sykkelvei langs Nedre Bogenvei på flere strekninger tidligere.

Områdebeskrivelse:
Planområdet ligger ved Nedre Bogenvei fra krysset med Øvre Bogenvei til Anemoneveien i nærheten av Valløbukta.

Saksframlegg for Det faste utvalg for plansaker

Dato: 15.11.04
Arkivref.: 2003/011060 / 62 54010

Forholdet til kommuneplanen/Reguleringsplaner/Rettslig grunnlag:
Gangveien/fortauet er vist i kommuneplanens arealdel 1999-2011 som planlagt gang- og sykkelvei. Gangveien er her vist på østsiden av kjøreveien, men på et kommuneplankart i 1:20.000 er dette kun retningsgivende. Reguleringsplanforslaget er en omregulering av mindre deler av plannr 5412: reguleringsplan for et område mellom Nedre bogenvei og Valløbukta, fra 1970, plannr 5415: reguleringsplan for Ulvikåsen, fra 1981, plannr 5430: reguleringsplan ved Bogen, fra 1962 og plannr 54007: reguleringsplan for Klopp strandareal, fra 1988.

Beskrivelse av prosjektet:
Prosjektet består i å videreføre gangveien langs Nedre Bogenvei. Det legges nå opp til å bygge et fortau adskilt fra kjøreveien med en 1 m bred sone av kantstein, såkalt armert gress. Fortauet legges vest for kjøreveien. Det betyr at kommunen må erverve areal fra de tilgrensende boligeiendommene. Det planlegges ikke å flytte på selve kjøreveien da dette vil medføre brattere avkjørsler for eiendommene i øst, linjeføringen på veien blir dårligere og tiltaket blir minst 3 ganger dyrere pr m² for å bygge ny vei/flytte veien enn å bygge et fortau.

Før krysset med Anemoneveien reguleres det et fotgjengerfelt over til østsiden av veien, slik at fortauet her kobles mot eksisterende gangvei på østsiden/sjøsiden av Nedre Bogenvei. Strekningen er på ca 550 m og vil berøre 13 eiendommer. Tiltaket beslaglegger en bredde på ca 5 fra dagens veikant avhengig av størrelsene på skjæringer og fyllinger. Fortauet medfører inngripen på boligeiendommene på 1-4 m bredde, avhengig av tidligere eiendomsgrenser.

Vurderinger:

Planavgrensning
Planen omfatter en strekning langs Nedre Bogenvei fra rett sør for krysset med Øvre Bogenvei og til nord for krysset med Anemoneveien. Fram til friområdet ved Valløbukta går plangrensen kun til senterlinjen av kjøreveien. Resten av strekningen er hele veibanens bredde inkludert grøfter, busslommer og fortau. Reguleringsplanforslaget er en omregulering av mindre deler av plannr 5412: reguleringsplan for et område mellom Nedre bogenvei og Valløbukta, fra 1970, plannr 5415: reguleringsplan for Ulvikåsen, fra 1981, plannr 5430: reguleringsplan ved Bogen, fra 1962 og plannr 54007: reguleringsplan for Klopp strandareal, fra 1988.

Avkjørsel
Foruten kryssene med kommunale veier, er det kun 3 avkjørsler som blir berørt av denne reguleringsplanen.

Forholdet til barn og unge
Tiltaket fører til at en får en trafikksikker gangvei/fortau langs Nedre Bogenvei, særlig for elever fram til Husvik skole og for myke trafikanter fram til friområdene ved Vallø.

Innkomne merknader til varsel om oppstart:
Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet for gang- og sykkelvei langs Nedre Bogenvei fra Øvre Bogenvei til Anemoneveien ble sendt 30.10.03. Det kom inn 2 merknader:

Fra Hilde Holberg Hansen, Nedre Bogenvei 29, datert 09.11.03
Hun mener det foreligger saksbehandlingsfeil da forslag til ny kommuneplanens arealdel (som hun referer til som reguleringsplan) viser en gangvei avmerket på østsiden av Nedre Bogenvei. Reguleringsplanen må legges på is til kommuneplanen er vedtatt. Dersom det er hjemmel for å endre planene slik, må minst mulig grad av privat eiendom berøres. Det må vurderes å flytte kjøreveien østover da kommunen eier betydelig areal her. De ber om en befaring og en orientering om videre saksgang og deres rettigheter.

Saksframlegg for Det faste utvalg for plansaker

Dato: 15.11.04
Arkivref.: 2003/011060 / 62 54010

Harald Berg, Øvre Bogenvei 70, datert 11.11.03
Han mener en reguleringsplan med gangvei på vestsiden er i strid med forslag til ny kommuneplanens arealdel, der gangveien er vist på østsiden. Arbeidet med reguleringsplanen må stanses inntil kommuneplanen er vedtatt. Dersom gangveien legges på østsiden, slik det er vist i kommuneplanen, bidrar dette til at gangveien ikke må krysse andre veier fram til Vallø. Dette vil bedre trafikksikkerheten for brukerne. Skoleelever mellom Øvre og Nedre Bogenvei har i alle år benyttet Øvre Bogenvei som skolevei til Husvik skole. Dette vil ikke endre seg med ny gangvei. På østsiden av Nedre Bogenvei er det 3 hus som ligger helt inntil veien. Ved å legge gangveien på østsiden og flytte kjøreveien vestover, vil trafikksikkerheten, særlig ved påkjøring, for disse beboerne bedres betydelig. Langs vestsiden av veien er det 5 eiendommer med utkjøring mot Nedre Bogenvei, mens det på østsiden er 17 eiendommer. Med gangveien som buffer vil trafikksikkerheten bedres betydelig ved på- og avkjøring, samt at færrest mulig skolebarn slipper å krysse kjøreveien for å komme til gangveien.

På østsiden ligger det to friområder med fotballbane, volleyballbane og strand og flåte. Det har allerede skjedd to trafikkulykker der barn har løpt etter ballen og blitt påkjørt. Med gangveien som en buffer kan dette bli bedre. Nedre Bogenvei inngår i de nasjonale sykkelrutene som Rute 1. Det må være best da at gangveien ligger på østsiden og dermed nærmest sjøen. Kommunen eier også store arealer på østsiden. I forbindelse med høring av kommuneplanens arealdel har det ikke kommet noen uttalelser om å flytte gangveien fra østsiden til vestsiden. Da Øvre Bogenvei ble utvidet for noen år siden, måtte de avgi grunn på oversiden av eiendommen. Dersom de nå igjen må avgi grunn, vil dette medføre en betydelig verdiforringelse av eiendommen. Han mener det objektivt sett ikke er noen argumenter for å legge gangveien på vestsiden. Det må også bli mye billigere å legge den på østsiden, siden det er mindre behov for inngripen på privat grunn.

Rådmannens kommentar til begge uttalelsene:
På kommuneplanens arealdel er gang-/sykkelveier kun retningsgivende vist. I forslaget til ny kommuneplan er det tatt inn i de utfyllende bestemmelsene at vist fremtidig plassering av gang-/sykkelvei kun er retningsgivende og at plassering vil kunne endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og regulering. Detaljvurderingene her er basert på blant annet trafikksikkerhet, økonomi og veitekniske krav. Siden det allerede er bygd gangvei på vestsiden av Nedre Bogenvei forbi Klopp, så må man uansett krysse veien et sted. Det er vurdert slik at kryssing ved Anemoneveien er mer trafikksikkert enn kryssing ved Øvre Bogenvei. Andre forhold som virker inn er stigningsforhold på avkjørslene på østsiden, betydelige ekstrakostnader ved å flytte veien og støyforhold.

Å flytte en vei eller bygge en ny veistrekning, er mange ganger dyrere enn det som er normalt å betale ved grunnerverv til offentlig vei eller gang- og sykkelvei. Linjeføringen på en vei er veldig viktig, og må være i henhold til visse standarder. Det hjelper lite at kommunen eier en stripe langs veien her og der. Veien kan ikke omlegges slik at svingene blir skarpere. Det å få en gangvei langs eiendommen sin mot en relativt sterkt trafikkert vei, vil sjelden føre til at markedsverdien for eiendommen synker, når størrelsen på eiendommen forblir normalt stor. Det har vært et orienteringsmøte med beboerne der ute den 21.04.04. Merknadene er kommentert og videre saksgang beskrevet i et brev fra kommunen den 18.05.04.

Samlet vurdering:
Reguleringsplanen viderefører eksisterende gangvei langs Nedre Bogenvei. Nede ved Valløbukta ligger gangveien på østsiden/sjøsiden, mens ved Klopp er fortauet bygd på vestsiden/innersiden. Dette betyr at man må krysse Nedre Bogenvei et sted, og ved krysset med Øvre Bogenvei er det en bakketopp og delvis uoversiktlig kryss. Det virker bedre med en

Saksframlegg for Det faste utvalg for plansaker

Dato: 15.11.04
Arkivref.: 2003/011060 / 62 54010

overgang ved Anemoneveien og friområdet mot sjøen. Det er dessuten svært viktig å ha en effektiv utnyttelse av pengene som settes av, det vil si å få mest mulig fortau/gangvei for pengene. Å flytte en kjørevei er flere ganger dyrere enn å bygge et nytt fortau da kravene til underdekning og standard er annerledes. Flere av avkjørslene på østsiden vil også bli brattere dersom gangveien legges øst for veien. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Alternative løsninger:
Alternative løsninger kan være å regulere andre avstander mellom gangvei og kjørevei. Det er også mulig å gå inn for å legge fortauet på østsiden. Rådmannen kan ikke anbefale noen andre alternativer.

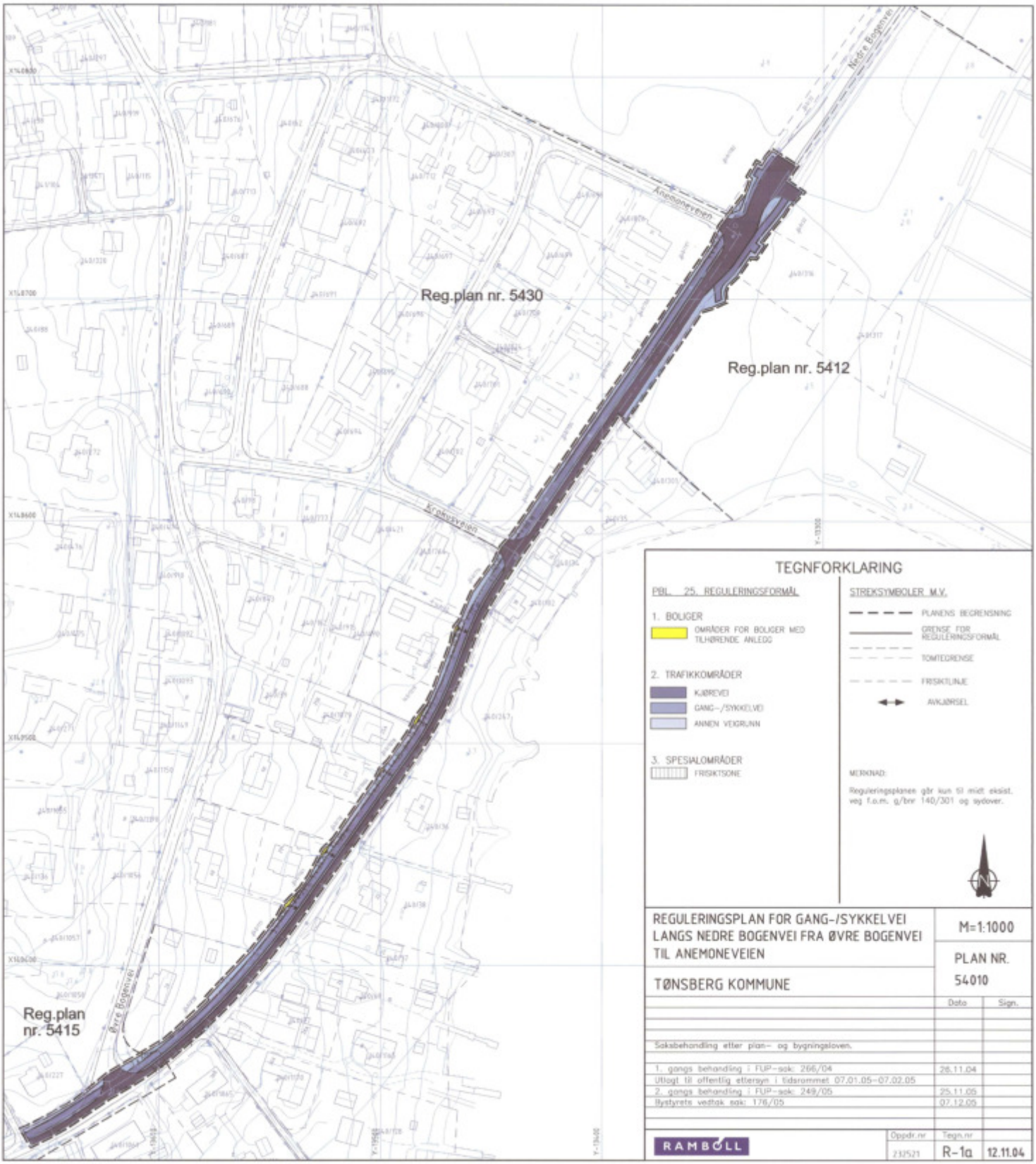
Videre behandling:
Dersom FUP går inn for planen, legges den ut til offentlig ettersyn og deretter tilbake til FUP for 2. gangsbehandling. Bystyret vedtar tilslutt planen.

Behandlingsgebyr:
Reguleringsplanen omfatter et areal på 5703 m². I følge gebyrregulativet for Tønsberg kommune v/Kommuneutvikling for 2004 gir dette et gebyr på kr 40 880,-. Gebyret belastes tiltakshaver Bydrift.

Tønsberg
17.11.04

Thor Smith Stickler
kommunal direktør

Per Engeseth
Virksomhetsleder
Kommuneutvikling



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BOLIGER
   - OMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

2. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - GANG-/SYKKELVEI
   - ANNEN VEGGRUNN

3. SPESIALOMRÅDER
   - FRISIKTSONE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

MERKNAD:

Reguleringsplanen går kun til midt eksist. veg f.o.m. g/bnr 140/301 og sydover.

REGULERINGSPLAN FOR GANG-/SYKKELVEI LANGS NEDRE BOGENVEI FRA ØVRE BOGENVEI TIL ANEMONEVEIEN

M=1:1000

PLAN NR. 54010

TØNSBERG KOMMUNE

	Dato	Sign.
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven.		
1. gangs behandling : FUP-sak: 266/04	28.11.04	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 07.01.05-07.02.05		
2. gangs behandling : FUP-sak: 249/05	25.11.05	
Bystyrets vedtak sak: 176/05	07.12.05	

RAMBØLL

Oppdr.nr 232521 | Tegn.nr R-1a | 12.11.04

O:\232521\A\Reguleringer\Reguleringsplan Nedre Bogenvei\Reg54010.dwg, 28.02.2006 11:25:41

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0204 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3565904/24758437
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 85

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504821	91	19.10.1968	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	140	698	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/504821/91
Uthentet 2024-08-27 10:46

Stempel kr.12o,- 19/1o-68 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 4821
19 OKT. 1968
Jarlsberg sorenskriverembete

S k j ö t e .

I samsvar med kommunestyrets vedtak 3. april 1962 og formannskapets vedtak 20. august 1968 skjöter og overdrar herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune byggetomten gnr. 140, bnr. 698 i Sem av skyld 4 öre til Anders Gjerpen, födt 30. januar 1943, for kr. 11.290,-, kronerellevetusentohundreogsnitti 00/100, som er betalt på omforenet måte.

For salget gjelder följende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets godkjennelse.

2. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjörelse - å plassere stolper for elektrisitet og telefon til kjöperens tomt og nabotomter, samt til å strekke ledninger over tomten.

3. Ved eventuell senere veiutvidelse har kommunen rett til å overta nödvendig grunn for den pris tomten nå selges (kr. 10,- pr. m2), og uten at det betales ulempeerstatning av noen art.

4. For bebyggelsen gjelder vedtekter fastsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28. april 1962, inntatt i Norsk Lovtidend, 1. avdeling 1962 nr. 16, med senere endring. Kjöperen er gjort kjent med disse vedtekter.

5. Kjöperen og senere eier av tomten plikter å besörge septiktank tömt etter ingeniörvesenets nærmere forlangende (minst en gang hvert annet år).

6. Kommunen har rett til å ha liggende offentlig vannledning over tomten. Kommunen har rett til vederlagsfritt å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge denne. Eieren av gnr. 140, bnr. 707 har rett til å före stikkledning for vann over bnr. 698 frem til offentlig vannledning og senere å vedlikeholde denne ledning. Eieren av bnr. 698 må ikke foreta bygningsmessig eller terrengmessige arbeider, herunder beplantning, som vanskeliggjör adgangen til de felles ledninger eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade.

Rådmannen i Sem, den 7. oktober 1968.

Kaare Nordby (S)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0204 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3565905/24758442
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 84

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
505118	91	4.11.1968	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	140	706	0	0

[N] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/505118/91
Uthentet 2024-08-27 10:45

Stempel kr.13o,- 4/11-68 av
Larlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr.
- 4. NOV. 1968 5118
Jarlsberg sorenskriverembete

S k j ö t e .

I samsvar med kommunestyrets vedtak 3. april 1962 og formannskapets vedtak 20. august 1968 skjöter og overdrar herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune byggetomten gnr. 140, bnr. 706 i Sem av skyld 4 öre til Olav Skatvedt, födt 20. mars 1942, forkr. 12.300,- kronertolvtusentrehundre 00/100, som er betalt på omforenet måte.

For salget gjelder följende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets godkjennelse.
2. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjörelse - å plassere stolper for elektrisitet og telefon til kjöperens tomt og nabotomter, samt til å strekke ledninger over tomten.
3. Ved eventuell senere veiutvidelse har kommunen rett til å overta nödvendig grunn for den pris tomten nå selges (kr. 10,- pr. m2), og uten at det betales ulempeerstatning av noen art.
4. For bebyggelsen gjelder vedtekter fastsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28. april 1962, inntatt i Norsk Lovtidend, 1. avdeling 1962 nr. 16, med senere endring. Kjöperen er gjort kjent med disse vedtekter.
5. Kjöperen og senere eier av tomten plikter å besörge septiktank tömt etter ingeniörvesenets nærmere forlangende (minst en gang hvert annet år).
6. Kommunen har rett til å ha liggende offentlig kloakkledning ved eiendomsgrense mot bnr. 705 og offentlig vannledning ved eiendomsgrense mot bnr. 699. Kommunen har rett til vederlagsfritt å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge disse. Eierne av gnr. 140, bnr. 698 og bnr. 707 har rett til å före stikkledninger for kloakk over bnr. 706 frem til offentlig kloakkledning og senere å vedlikeholde disse ledninger. Eieren av bnr. 706 må ikke foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplantning, som vanskeliggjör adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade.

Rådmannen i Sem, den 29. oktober 1968.

Kaare Nordby (s.)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0204 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3565902/24758427
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 83

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10490	91	30.6.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	140	707	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/10490/91
Uthentet 2024-08-27 10:45

Dagbok nr. 10490
Tønsberg Byrett 30 JUNI 1986

E R K L Æ R I N G

Som eier av gnr....140...bnr....707. gir undertegnede herved Sem kommune rett til å legge, etterse og vedlikeholde de hovedledninger for vann og avløp som går over min eiendom. Ledningene er vist på kart-kopi på erklæringens bakside.

Ledningstyper:	Vannledn.	Spillvannsledn.	Spillvannsledn.
Ledningslengder:	ca.30m	ca. 30m	ca. 30m
Dimensjoner:	Ø300PVC	Ø400PVC	Ø160PVC
Ant. kummer:	Ingen		

Jeg forplikter meg til ikke å foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplanting, som vanskeliggjør adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade.

Kommunens vedlikeholdsarbeide skal gjennomføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Kommunen bekoster normal overflate-behandling (asfalt, plen e.l.) etter vedlikeholds-arbeidene i den grad det er gjort skade. For jord-brukseiendommer fastsettes erstatning for mulige tilleggsskader ved vedlikeholdsarbeider med endelig virkning av Herredsagronomen i Sem.

Denne erklæringen tinglyses på ovennevnte eiendom uten utgift for eieren.

Sem ----------/----------

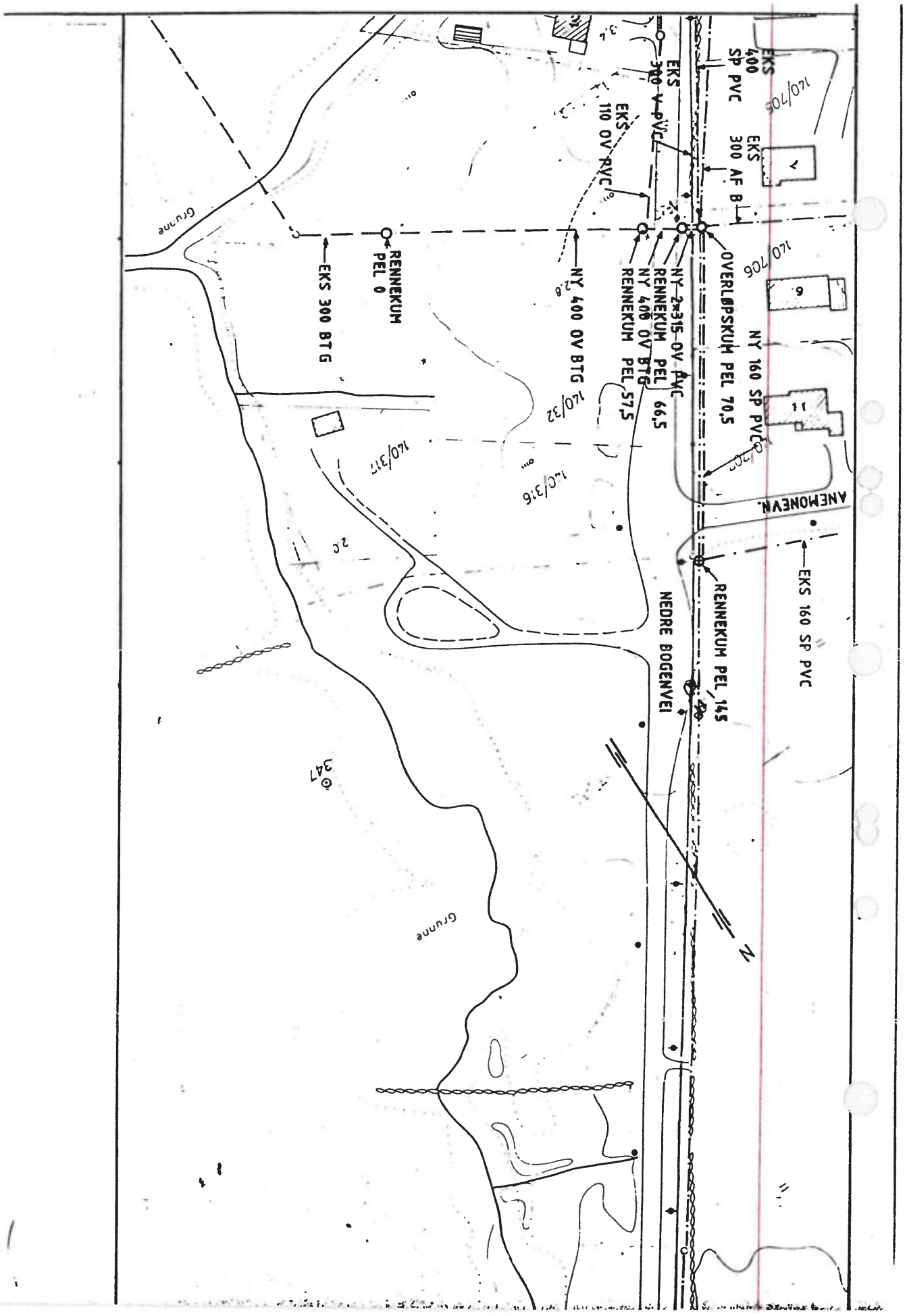
---

fester

Sem 7/4-86 ----------/----------

Erling S. Nilsen

grunneier


EKS 400 SP PVC
EKS 300 AF B
EKS 300 V PVC
EKS 110 OV PVC
NY 400 OV BTG
NY 2x315 OV PVC
RENNEKUM PEL 66,5
NY 400 OV BTG
RENNEKUM PEL 57,5
OVERLØPSKUM PEL 70,5
NY 160 SP PVC
RENNEKUM PEL 0
EKS 300 BTG
ANEMONEVN.
NEDRE BOGENVEI
RENNEKUM PEL 14,5
EKS 160 SP PVC
Grunne
Grunne
9
11
120/706
120/32
120/316
120/317
2c
347
N

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0204 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3565903/24758432
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 82

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
182115	200	13.3.2009	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	140	39	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

MÅLEBREV uten grensejustering

J nr	2008 122 - 01
Målebrevsnr	129.018
Evt. midl. forretning, dato, ref nr	

Tønsberg kommune
Org. nr. 950 611 839

Målebrev over

	Gnr	Bnr	Festenr
Eiendom	9505	1	
	Bruksnavn/adresse		
Areal			

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommune skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt.
Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.02.2009
Rekvirent	Se vedlagte liste.
Bestyrer	J. M. Hansen
Forretning	Kartforretning med grensejusteringer over nylagd g/s-sti ved fylkesvei 505, gbnr. 9505/1. Veien er registrert ved registreringsbrev nr. 001.030, aktuell eier : Statens vegvesen. For arealer som ble overført til 9505/1 , se egen arealoppgave. Alle berørte parter var enige i justeringene.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	13.02.09	Ola Kvande Ola Kvande	Egil Olaussen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Doknr: 182115 Tinglyst: 13.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Tønsberg kommune, Kommuneutvikling - GEODATA, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Gnr.	Bnr.	Festenr
9505	1	

Representasjonspunkt
X 6570214 Y 584498 Z 0

Kartblad | Landsnett

Målestokk 1:2000

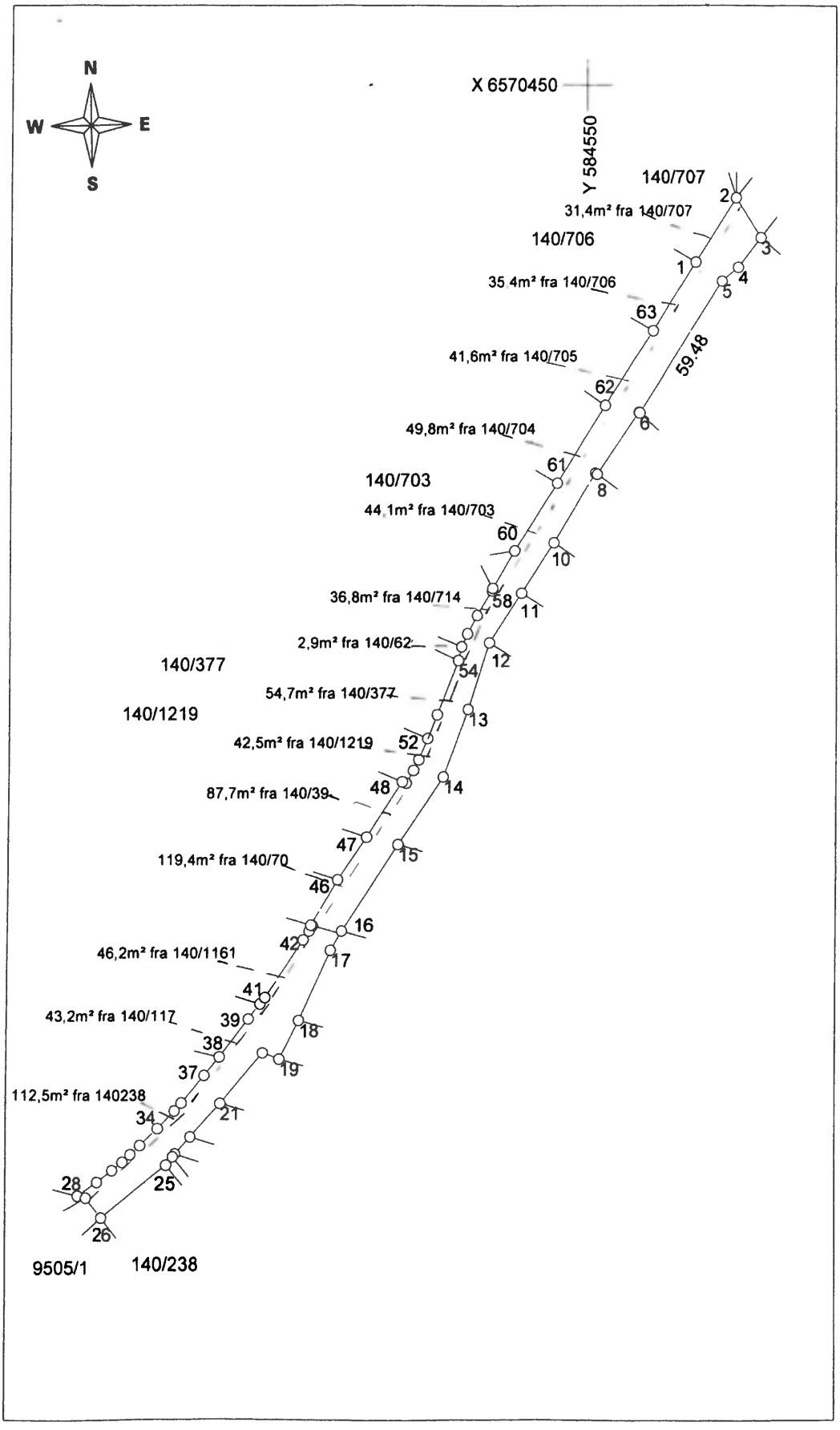
Areal 5423.2 m^2

MÅLEBREVSKART

Jnr 2008 122

Målebrev nr 129.018

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	6570382.740	584592.680	28.88		
2	6570407.000	584608.340	17.87		
3	6570391.930	584617.940	14.28		Umerka Grensepunkt, markmålt
4	6570380.660	584609.170	8.15		Umerka Grensepunkt, markmålt
5	6570375.440	584602.910	59.48		Grensepunkt i gjerdestolpe
6	6570325.440	584570.700	.34		Grensepunkt i gjerdestolpe
7	6570325.670	584570.450	28.55		Off.godkj. grensemerke i fjell
8	6570302.180	584554.230	.80		Off.godkj. grensemerke i fjell
9	6570302.590	584553.540	31.18		Off. godkj. grensemerke (gen.)
10	6570276.150	584537.020	22.85		Umerka Grensepunkt, markmålt
11	6570257.040	584524.490	22.44		Off. godkj. grensemerke (gen.)
12	6570238.380	584512.030	26.56		Off. godkj. grensemerke (gen.)
13	6570213.190	584503.620	27.17		Off. godkj. grensemerke (gen.)
14	6570187.730	584494.140	30.76		Off. godkj. grensemerke (gen.)
15	6570162.150	584477.050	39.01		Grensepunkt i gjerdestolpe
16	6570129.490	584455.710	8.37		Off. godkj. grensemerke (gen.)
17	6570122.270	584451.470	29.04		Grensepunkt i gjerdestolpe
18	6570095.830	584439.460	16.44		Grensepunkt i gjerdestolpe
19	6570081.160	584432.030	6.81		Grensepunkt i gjerdestolpe
20	6570083.490	584425.630	24.99		Off. godkj. grensemerke (gen.)
21	6570064.390	584409.520	17.06		Off. godkj. grensemerke (gen.)
22	6570051.710	584398.100	8.68		Off. godkj. grensemerke (gen.)
23	6570045.260	584392.290	1.40		Off. godkj. grensemerke (gen.)
24	6570044.160	584391.420	4.08		Umerka Grensepunkt, markmålt
25	6570040.970	584388.870	31.77		Grensepunkt i gjerdestolpe
26	6570021.070	584364.110	9.63		Off. godkj. grensemerke (gen.)
27	6570028.580	584358.080	3.29		Umerka Grensepunkt, markmålt
28	6570029.370	584354.890	9.14		Off. godkj. grensemerke (gen.)
29	6570034.530	584362.430	7.38		Off. godkj. grensemerke (gen.)
30	6570038.990	584368.310	5.01		Off. godkj. grensemerke (gen.)
31	6570042.120	584372.220	4.18		Off. godkj. grensemerke (gen.)
32	6570044.950	584375.290	5.02		Off. godkj. grensemerke (gen.)
33	6570048.370	584378.960	9.24		Off. godkj. grensemerke (gen.)
34	6570054.750	584385.650	9.28		Off. godkj. grensemerke (gen.)
35	6570061.510	584392.010	4.05		Off. godkj. grensemerke (gen.)
36	6570064.550	584394.680	13.62		Off. godkj. grensemerke (gen.)
37	6570074.970	584403.450	9.00		Off. godkj. grensemerke (gen.)
38	6570081.960	584409.120	18.08		Off. godkj. grensemerke (gen.)
39	6570096.310	584420.120	7.20		Off. godkj. grensemerke (gen.)
40	6570102.080	584424.420	3.05		Off. godkj. grensemerke (gen.)
41	6570104.510	584426.270	26.20		Off. godkj. grensemerke (gen.)
42	6570126.170	584441.010	4.11		Off. godkj. grensemerke (gen.)
43	6570129.590	584443.290	2.36		Off. godkj. grensemerke (gen.)
44	6570131.600	584444.530	.68		Off. godkj. grensemerke (gen.)
45	6570131.790	584443.880	19.91		Off. godkj. grensemerke (gen.)
46	6570148.920	584454.020	19.50		Umerka grensepunkt
47	6570164.990	584465.060	24.88		Grensepunkttype ukjent v. registrering
48	6570185.910	584478.530	1.58		Off. godkj. grensemerke (gen.)
49	6570185.340	584480.000	5.54		Off. godkj. grensemerke (gen.)
50	6570190.160	584482.740	4.47		Off. godkj. grensemerke (gen.)
51	6570194.170	584484.710	8.72		Off. godkj. grensemerke (gen.)
52	6570202.230	584488.050	9.68		Off. godkj. grensemerke (gen.)
53	6570211.220	584491.650	22.02		Off. godkj. grensemerke (gen.)
54	6570231.657	584499.838	5.34		Off. godkj. grensemerke (gen.)
55	6570236.850	584501.080	5.39		Off. godkj. grensemerke (gen.)
56	6570241.730	584503.380	7.83		Off. godkj. grensemerke (gen.)
57	6570248.590	584507.160	11.11		Off. godkj. grensemerke (gen.)
58	6570257.990	584513.080	.94		Off. godkj. grensemerke (gen.)
59	6570258.910	584513.280	16.58		Off. godkj. grensemerke (gen.)
60	6570273.100	584521.860	30.43		Off. godkj. grensemerke (gen.)
61	6570298.720	584538.280	35.09		Off. godkj. grensemerke (gen.)
62	6570328.170	584557.360	33.94		Off. godkj. grensemerke (gen.)
63	6570356.588	584575.909	31.07		


N
W
E
S
X 6570450
Y 584550
140/707
31,4m² fra 140/707
140/706
35,4m² fra 140/706
41,6m² fra 140/705
49,8m² fra 140/704
140/703
44,1m² fra 140/703
36,8m² fra 140/714
2,9m² fra 140/62
140/377
54,7m² fra 140/377
140/1219
42,5m² fra 140/1219
87,7m² fra 140/39
119,4m² fra 140/70
46,2m² fra 140/1161
43,2m² fra 140/117
112,5m² fra 140238
59,48
1
2
3
4
5
6
8
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
21
25
26
28
34
37
38
39
41
42
46
47
48
52
54
58
60
61
62
63
9505/1
140/238

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I TØNSBERG KOMMUNE

REGISTRERINGSBREV FOR OFFENTLIG VEGGRUNN

Jnr	**94 177**
Registreringsbrev nr	**001.030**

Grunn til fylkesveg 505 i Tønsberg kommune er tildelt registernummer etter § 4-1 i lov av 23.juni 1978 nr 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom.

Gnr	Bnr	Koordinatsystem	Representasjonspunkt		Kartblad
9505	**1**	NGO akse 3	X = 139 930	Y = - 15 370	CL 030

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Valløveien (Hauenga krysset) - Presterød v/ Rv 311

Rekvirent **Vestfold fylkeskommune v/vegsjefen**

Registrering av eksisterende uregistrert grunn etter delingslovens § 4-1 og forskriftenes del 27.

Aktuell eier (innføres i GAB)
Vestfold fylke v/vegsjefen

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge.
Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning.
Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysningsloven §§ 38a og 38b.
Eiendommen er registrert kun i GAB.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	21.11.94	Christopher J. Dymek	Kåre W. Conradsen

EGENERKLÆRING

Erklæring i følge delingsloven § 4-1, tredje ledd.

Vegsjefen i Vestfold bekrefter med dette at Vestfold fylkeskommune har tilegnet seg og eier den del av grunn til fylkesveg 505 i Tønsberg kommune som er beskrevet ovenfor. Vestfold fylkeskommune v/vegsjefen forvalter/ /disponerer veggrunnen. Vegstrekningen er merket på kartet, bakpå dette dokumentet.

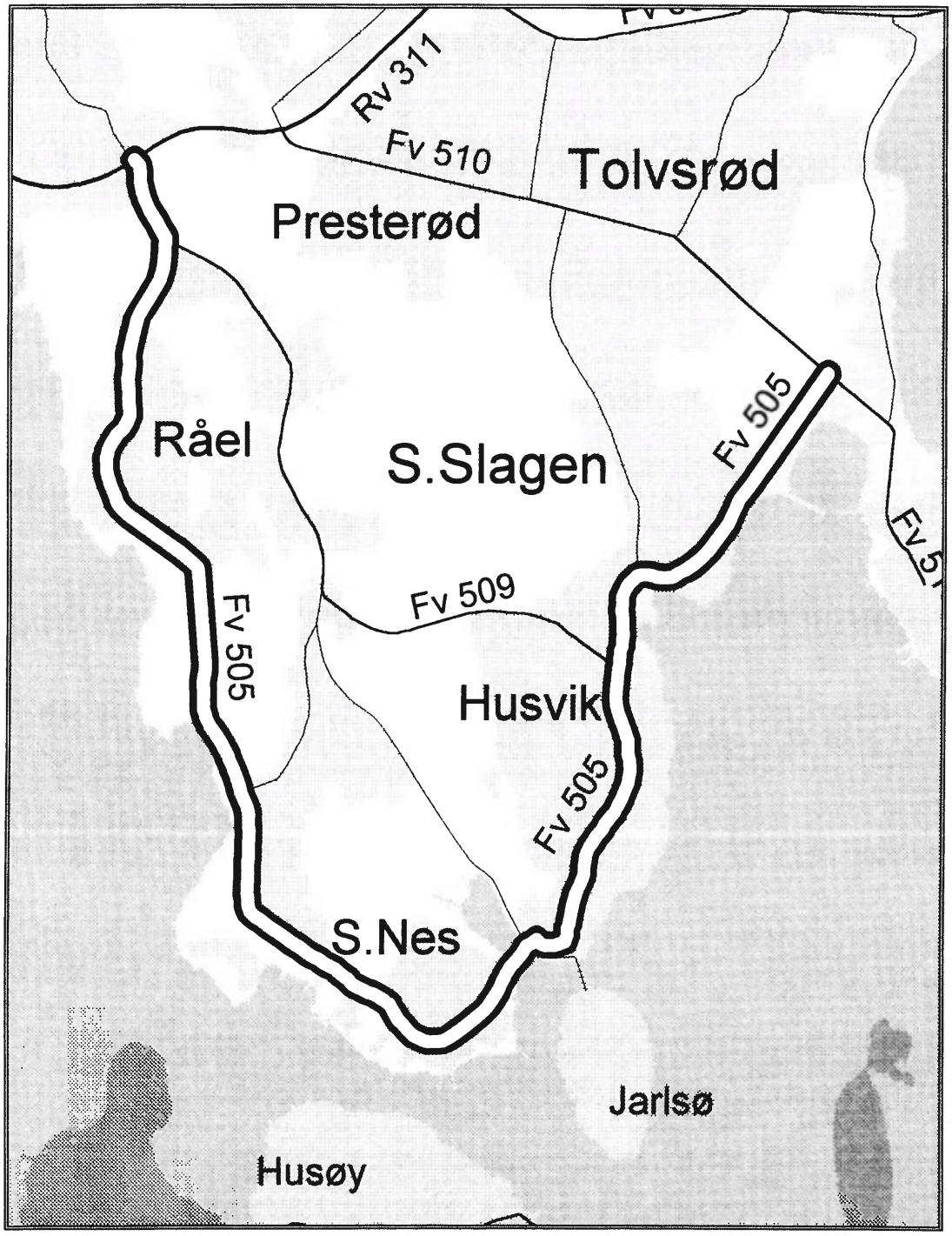
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	18.11.94	Jan E. Gravningen	
		Jan E. Gravningen	

Grunn til FV 505 i Tønsberg kommune	Gnr 9505	Bnr 1
Representasjonspunkt Kartblad Målestokk	X = 139 930 CL 030 ca. 1 : 20000	Y = - 15 370

KARTUTSNITT

Jnr Registreringsbrev nr	94 177 001.030



Berørte parter for grensejusteringer for g/s-sti ved fylkesvei 505 i Tønsberg kommune, mbrevnr. 129.018, j.nr. 2008 122-01.

Agneta & Harald Berg	140/238 avgitt 112,5m²
Gunnar O. Andersen	140/117 avgitt 43,2m²
Hilde H. Hansen	140/1161 avgitt 46,2m²
Ulf Mathisen	140/70 avgitt 119,4m²
Hilde G. & Fred & Emilie& Cecilie Eriksen	140/39 avgitt 87,7m²
Ellen G. Myhre	140/1219 avgitt 42,5m²
Erling H. Myhre	140/377 avgitt 54,7m²
Trygve ~~Andersen~~ Amundsen	140/714 avgitt 36.8m²
Inger M. Killingstad	140/703 avgitt 44,1m²
Bjørn W. Christensen	140/704 avgitt 49,8m²
Ove Halvorsen	140/705 avgitt 41,6m²
Olav Skatvedt	140/706 avgitt 34,4m²
Erling G. Nilsen	140/707 avgitt 31,4m²
Tønsberg kommune	140/62 avgitt 2,9m²
Statens vegvesen	9505/1 mottatt samlet 747,2m²

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0204 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3565901/24758422
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 81

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504417	91	28.9.1968	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	140	707	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/504417/91
Uthentet 2024-08-27 10:44

Stempel kr.12o,- 28/9-68 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 4417
28 SEP. 1968
Jarlsberg sorenskriverembete

S k j ö t e .

I samsvar med kommunestyrets vedtak 3. april 1962 og formannskapets vedtak 20. august 1968 skjöter og overdrar herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune byggetomten gnr. 140, bnr. 707 i Sem av skyld 3 öre til Erling Gustav Nilsen, födt 28. april 1936, for kr. 11.805,- kroner-ellevetusenåttehundreogfem 00/100, som er betalt kontant.

For salget gjelder följende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets godkjennelse.
2. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjörelse - å plassere stolper for elektrisitet og telefon til kjöperens tomt og nabotomter, samt til å strekke ledninger over tomten.
3. Ved eventuell senere veiutvidelse har kommunen rett til å overta nödvendig grunn for den pris tomten nå selges (kr. 10,- pr. m2), og uten at det betales ulempeerstatning av noen art.
4. For bebyggelsen gjelder vedtekter fastsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28. april 1962, inntatt i Norsk Lovtidend, 1. avdeling 1962 nr. 16, med senere endring. Kjöperen er gjort kjent med disse vedtekter.
5. Kjöperen og senere eier av tomten plikter å besörge septiktank tömt etter ingeniörvesenets nærmere forlangende (minst en gang hvert annet år).

Rådmannen i Sem, den 24. sept. 1968.

Kaare Nordby (s.)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Anemoneveien 11
Gnr. 140 Bnr. 707 i Tønsberg kommune

Oppdragsnummer:
13-24-0204

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg
Saksbehandler: Christoffer Janås Fischer
Telefon / Mobil: / 99 33 59 54
E-post: christoffer.janas.fischer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater