EIENDOM

Enggaten 16B - Tønsberg

Enggaten 16B, 3117 Tønsberg | Prisantydning: kr 4 790 000,- + omk. | Primærrom: 111 kvm | BRA/BTA: 174 kvm / 190 kvm | Eiendomstype: Enebolig

INNHOLD

4 Kort om eiendommen

10 Informasjon om eiendommen

59 Notater

62 Budskjema

KORT OM EIENDOMMEN

En sjelden oase i byen!
Enebolig med herlig tomt som oser av atmosfære!

Oppdragsnummer	2210193 Gnr.: 1009, Bnr.: 302 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Enggaten 16B, 3117 Tønsberg
Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	132 592,-
Totalpris inkl. omk.	4 922 592,-
P-rom/BRA/BTA	111 kvm/174 kvm/190 kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	575 kvm
Eierform tomt	Festet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1951
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

KORT OM EIENDOMMEN
Eiendom som oser av atmosfære! Eneboligen som ligger i overgangen Solvang/Sentrum ligger som en oase omkranset av vegetasjon. Boligen har flotte uteplasser hvor man kan kjenne på den deilige roen som hviler over eiendommen.

Beliggenheten er en av Tønsbergs med attraktive med sykehuset i Vestfold bare et par hundre meter unna. Sentrum ligger bare 5 minutters gange unna og tilbyr gode shoppingsmuligheter, rekreasjonsområder som Haugar og Slottsfjellet og bryggas yrende bar- og restaurantliv.

Eneboligen har en lun og god atmosfære. Det er 2 sov. i huset, men planløsningen byr på muligheter for endringer. Det er forøvrig stue, kjøkken, gjestetoalett, bad og masser av plass i kjeller. 2 utvendige boder.

Noe modernisering må påregnes, men her har man mulighet til å sikre seg en idyll av de sjeldne!

ADRESSE
Enggaten 16B
3117 Tønsberg

ADKOMST
Fra Tønsberg kjører man Halvdan Wilhelmsens alle mot Sentralsykehuset. I bakken etter sykehuset, går Enggaten inn til venstre. Følg denne et stykke inn. Enggaten 16B ligger så i enden av en liten veisnutt på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med Z-eiendom sine visningsbukker ved annonserte visninger.

Se forøvrig vedlagt kart for ytterligere beskrivelse av eiendommens beliggenhet.

BELIGGENHET
I Enggaten bor man i gangavstand til Tønsberg sentrum, særdeles sentralt med alt den koselige byen inneholder av tilbud som butikker og forretningsliv, "Brygga" med sitt yrende restaurantliv, Jernbanestasjonen, butikksenteret Farmandstredet og Sentralsykehuset i Vestfold som er Vestfold sin største arbeidsplass.

Enggaten ligger også nær diverse dagligvareforretninger, blant annet Meny på Heimdal og Rema 1000 samt Kiwi på Kilen.

Området er meget barnevennlig med bl.a. gangavstand til skoler og barnehager. Byskogen skole oppfattes av mange å ha et godt tilbud til barn med spesielle behov.
Ellers er det kort vei til idrettsanlegg, forretninger på Heimdal, post, bank og busskommunikasjon. Ca. 2 km til Greveskogen videregående skole og rundt 3 km til Wang toppidrettsskole. 1-2 km fra eiendommen ligger også idrettsarenaer med bl.a. Gressbanen og innendørs treningssenter.

Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder bl.a. Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet.

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

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig Selveier, oppført i 1951

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
1. etasje: Entré, kjøkken og stue med utgang til stor terrasse. Denne har man også tilgang til fra husets inngangsrepot.

2. etasje: Kjøkken/soverom, soverom, bad, gang og kott.

Kjeller: Bad, 2 ganger, 4 boder, kjellerrom og kott.

Til eiendommen hører en bod i tilknytning til naboens garasje samt bod i den vestlige delen av hagen.

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

Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i støpte murer. Yttervegger i bindingsverk er utvendig panelt. Sperretak med saltak form er tekket med betongstein.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 111 kvm, Bruksareal: 174 kvm, Bruttoareal: 190 kvm

1. etasje: 65/68 kvm P-rom/BRA
2. etasje: 41/43 kvm P-rom/BRA
Kjeller: 5/63 kvm P-rom/BRA

STANDARD
En buet port ønsker varmt velkommen, og så er man inne på denne oasen av en eiendom! Eneboligen har masser av sjel og atmosfære som man kan oppleve allerede på trappa. Det romslige inngangsrepoet strekker seg rundt huset og over i en stor, deilig terrasse. Her finnes flere steder å nyte roen som ligger over eiendommen, både under tak og i det fri.

Innvendig oppleves boligen lun og koselig. Den store stuen rommer både peis, spisestue og 2 sofagrupper. Her er møbleringsmulighetene flere. Kjøkkenet i heltre er i tråd med den lune stilen i huset og har en superkoselig spiseplass under vinduet. Det er gode oppbevaringsmuligheter, bra med benkeplass og opplegg for oppvaskmaskin. Det finnes i tillegg et gjestetoalett med wc i denne etasjen.

I 2. etasje er det i dag et bad, stort soverom og kjøkken/soverom. Soverommet har skyvedørsgarderobe mens det andre rommet har integrerte skap. Fra vinduet ser man over hagens grøntareal og den flotte bebyggelsen som kjennetegner området.

Baderommet har belegg på gulv og tapetserte vegger. Rommet inneholder servant i innredning, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

I kjelleren finnes også et bad, men dette trenger oppgradering. Det er innredet med servant i innredning, wc og dusjhjørne.

OPPVARMING
Peis i stue og ellers elektrisk oppvarming.
Dersom det i enkelte rom ikke er oppvarmingskilde, medfølger dette heller ikke.
Det er ved kontroll av fyringsanlegget 08.03.2018 avdekket følgende avvik:
Feieluken har for liten avstand til brennbart materiale.

PARKERING
Plass til flere biler i asfaltert innkjørsel og foran bod (boden er i tilknytning til naboens garasje).

AREAL OG EIERFORM
Areal: 575 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2051, Festeavgift: 1478, Neste regulering av festeavgift: 2031.
Festeavgiften reguleres ihht konsumprisindeks.
Man kan søke om innløsning av festetomten. Kommunen opplyser av innløsningssum pr. mai 2021 er kr. 333.200,-.

TOMT OG HAGE
Dette er virkelig en oase av en tomt! Huset ligger omkranset av andre herskapelige hus. Likevel føler man seg nesten alene og i ett med naturen. Klatreplanter, trær og prydbusker skaper sammen en lun atmosfære og en helt egen stemning som bare må oppleves. Gressplen med gjerde gjør barnas lek trygg og fin. Her vil store og små stortrives!

VEI, VANN OG AVLØP
Septiktank som eier selv må besørge tømming av.
Offentlig vann og avløp.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen ligger i uregulert område.
Ihht kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

1952/313-2/91 Festekontrakt - vilkår
25.01.1952
festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 79
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

1954/2488-2/91 ** Diverse påtegning
21.09.1954
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest datert 01.09.1953.
At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er gjort en del endringer siden. Vegger er flyttet i kjeller. Terrasse og balkong er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.
Det blir kjøpers risiko å eventuelt bringe dette i orden og ta eventuelle kostnader knyttet til dette.

PRISANTYDNING
4 790 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,-))
---
132 592,- (Omkostninger totalt)
---
4 922 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

TILSTANDSRAPPORT/FORMUESVERDI
Utført av : Jan-Erik Rossavik
Takstdato: 04.05.2021
Formuesverdi: 979 542,-
Sekundær formuesverdi: 3 526 352,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G
Energiforbruk i 2020: Ca. 16.000kWh. Normalt har det ligget på mellom 16 og 20.000kWh i årlig forbruk.
Energiforbruk vil variere med innetemperatur, antall medlemmer av husstanden m.m.

FORSIKRING
Gjensidige
Premie: Kr. 10.533,- årlig.
Premie vil variere med avtale.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 13 168 pr. år
Kommunale avgifter for 2021 dekker vann, avløp, renovasjon, feiing og festegebyr.

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Provisjon:Kr. 57.480,- (gitt salgssum kr. 4790.000,-)
Tilrettelegging: Kr. 14.950,-

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Søderberg&Partners/HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

FORKJØPSRETT
Tønsberg kommune har forkjøpsrett på eiendommen. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

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

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

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

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

VEDR. VISNING
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt senest 2 timer før annonsert visningstidspunkt. Bruk "visningspåmelding" i finn-annonsen påmelding. Dette gjør vi for å unngå spredning av smitte ved at for mange er på visningen samtidig. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte på forhånd vil ikke bli avholdt. NB: Dersom du er i risikogruppen, ber vi deg kontakte megler.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

VIKTIG INFORMASJON / SOLGT 'SOM DEN ER'
Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:
"Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.
Det er den faktiske bruken av rommet ved salgstidspunktet som har avgjort om rommet er definert som P-Rom eller S-Rom, jfr Tilstandsrapportens pkt. vedrørende arealer. Dette betyr at enkelte rom kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, selv om arealet er medtatt som P-Rom. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at de eventuelle rom som faller inn under ovennevnte er kjøpers ansvar og risiko. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Alle arealer er henter fra takstmannens Tilstandsrapport. Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledningfor arealmåling. Av rettledning fremkommer det at også areal(unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Megler har selv ikke målt eiendommen.
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egen undersøkelser. Salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

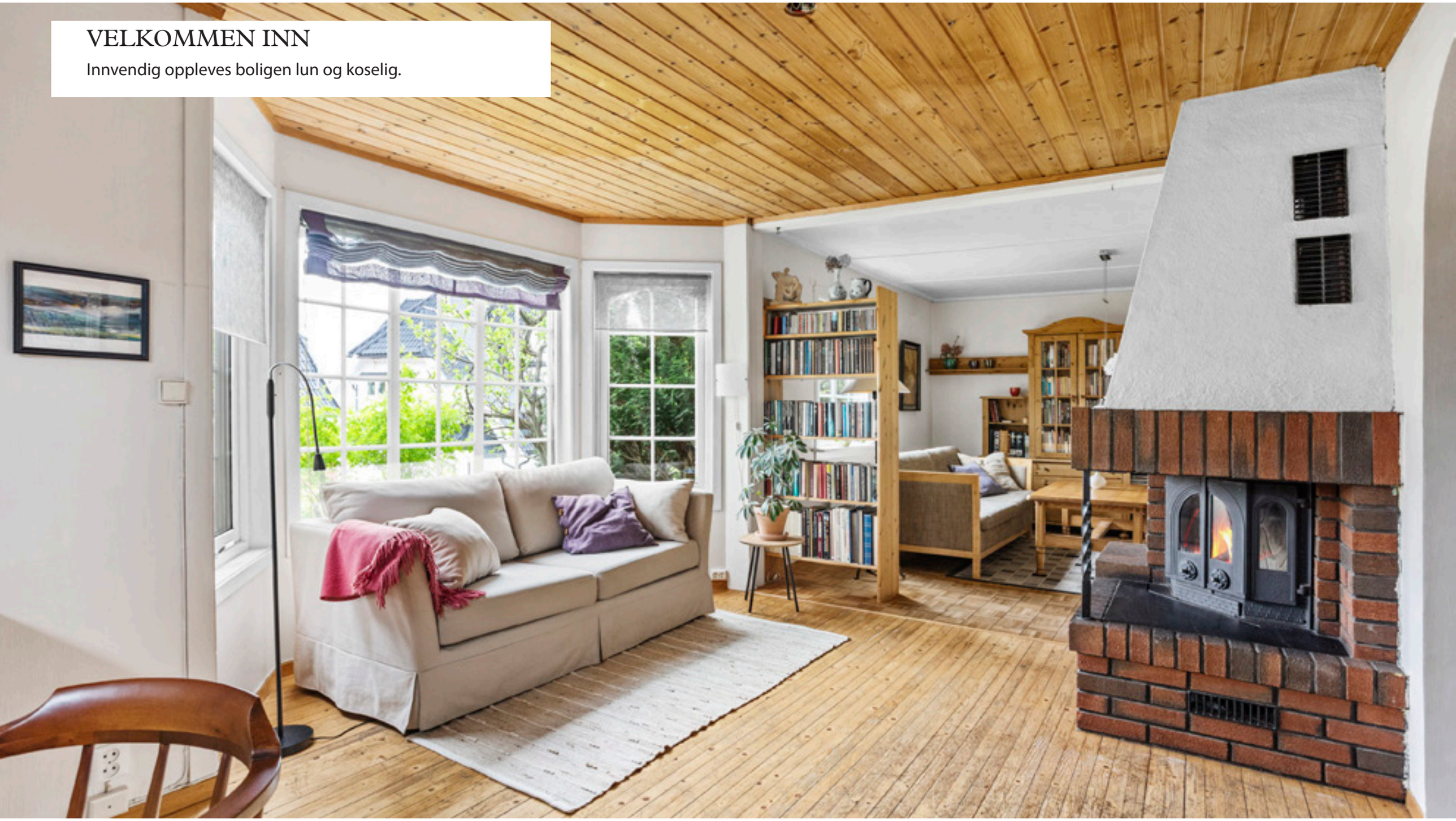
OPPDRAGSANSVARLIG
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert orgnr: 988024082

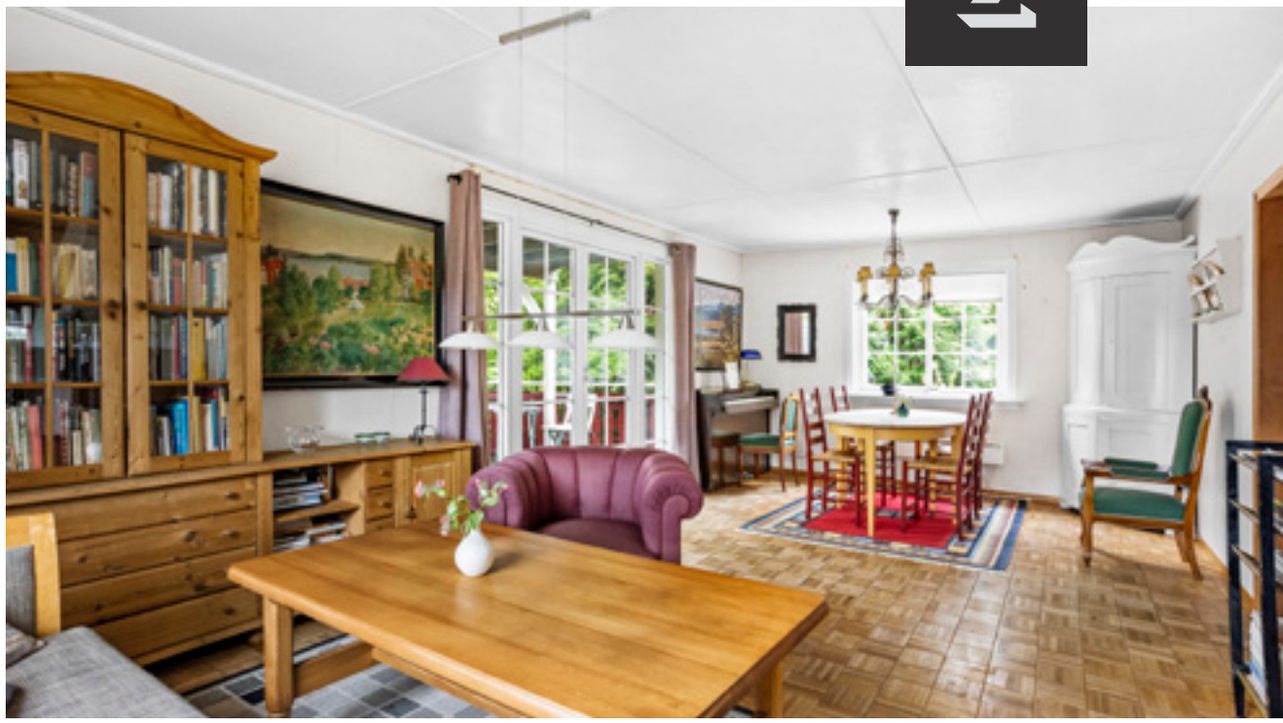
OPPDRAGSNUMMER
2210193

EIER
Bibbi Todal

VELKOMMEN INN

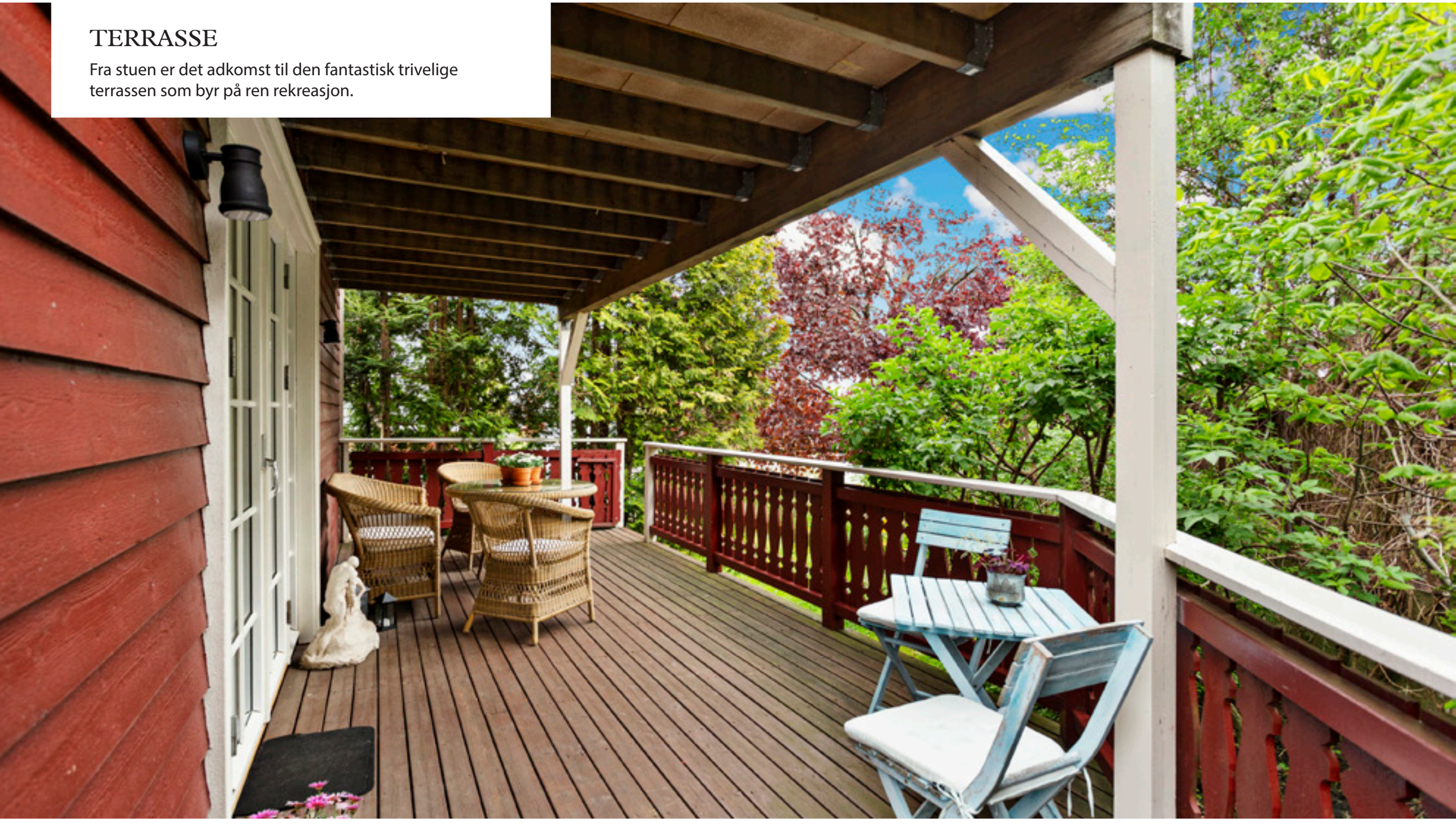
Innvendig oppleves boligen lun og koselig.





TERRASSE

Fra stuen er det adkomst til den fantastisk trivelige terrassen som byr på ren rekreasjon.

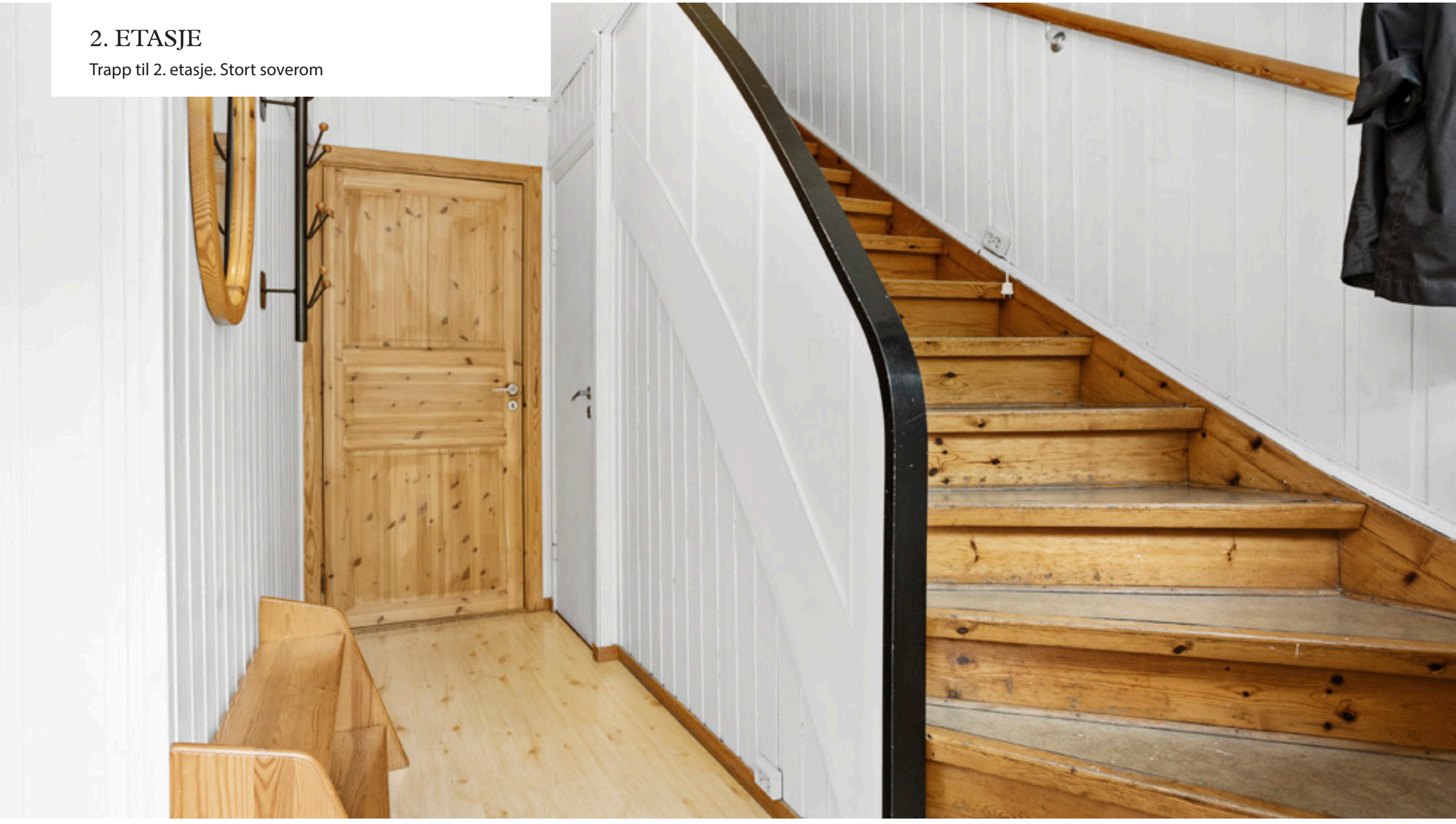


KJØKKEN

Kjøkkenet i heltre er i tråd med den lune stilen i huset.

2. ETASJE

Trapp til 2. etasje. Stort soverom

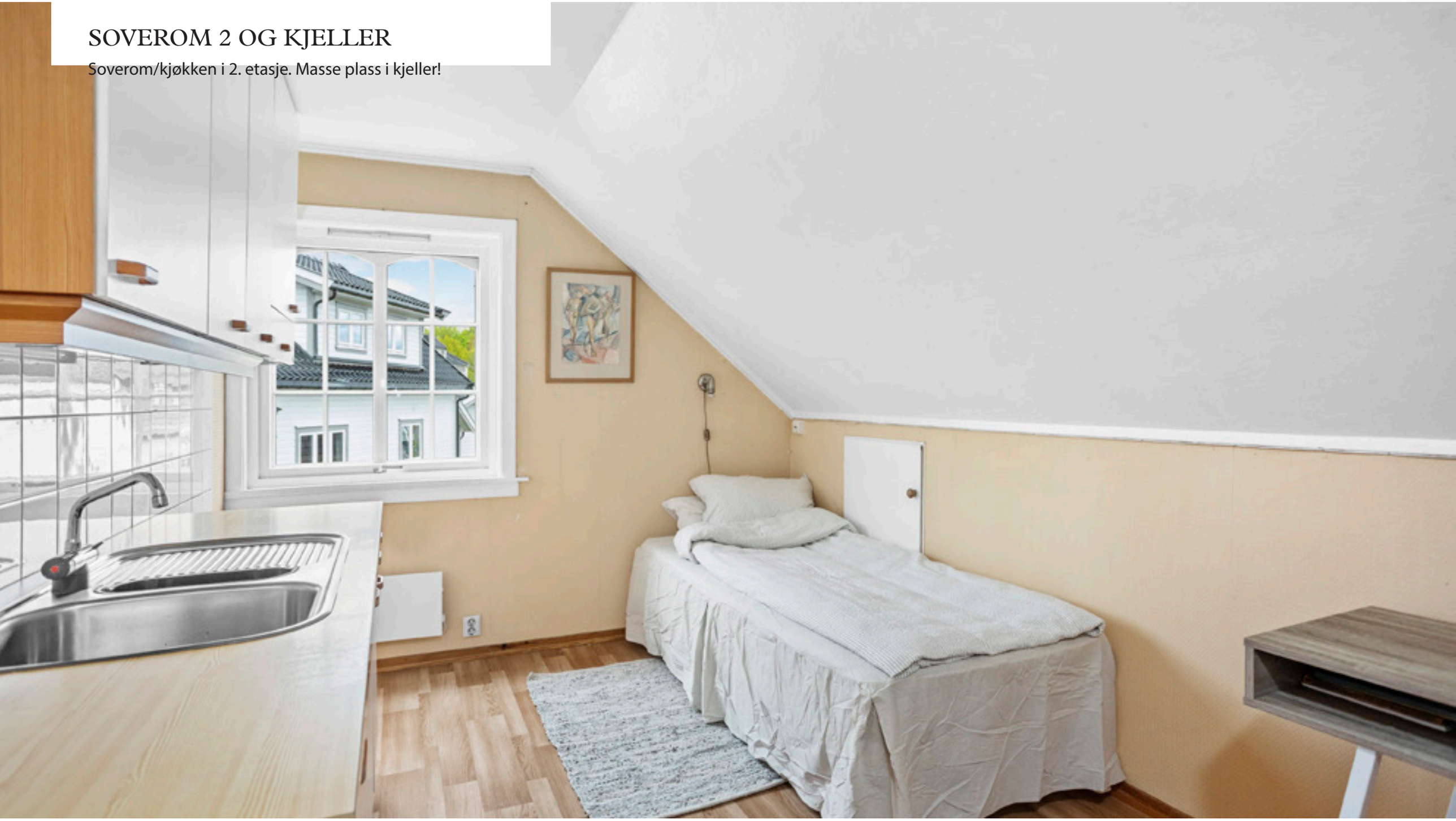


BAD

Bad i 2. etasje.

SOVEROM 2 OG KJELLER

Soverom/kjøkken i 2. etasje. Masse plass i kjeller!



INNKJØRSEL OG BOD

Det er plass til flere biler i innkjørselen.

16 B

1. Etasje

1. Etasje

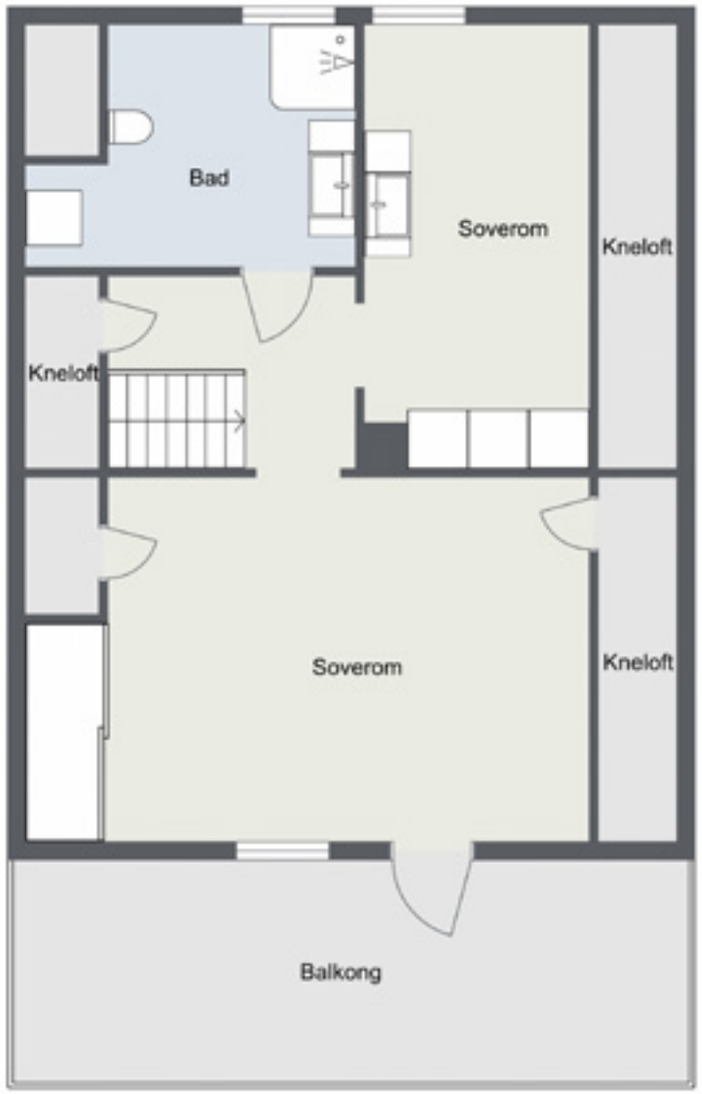
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

PLANTEGNING

2. Etasje

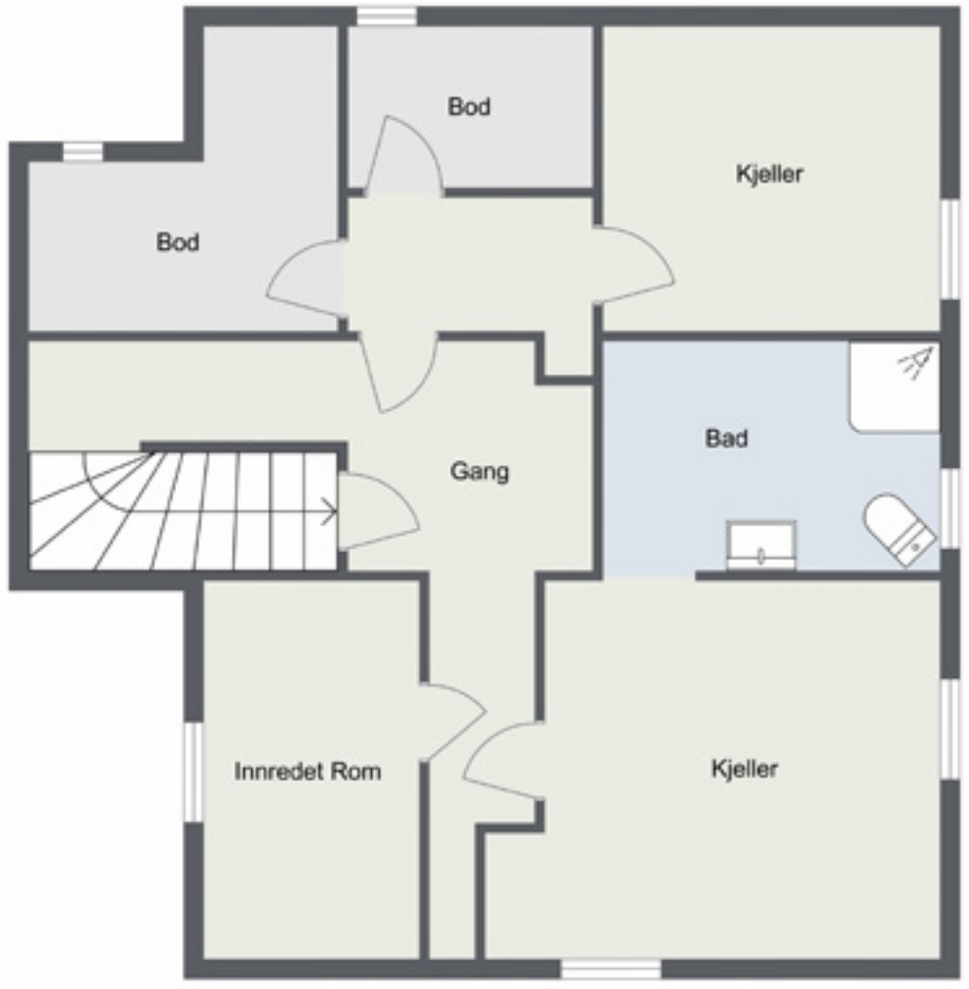
2. Etasje



PLANTEGNING

Kjeller

Kjeller



NOTATER

NÆROMRÅDET

Enggaten bor man i gangavstand til Tønsberg sentrum, særdeles sentralt med alt den koselige byen inneholder av tilbud som butikker og forretningsliv, "Brygga" med sitt yrende restaurantliv, Jernbanestasjonen, butikksenteret Farmandstredet og Sentralsykehuset i Vestfold som er Vestfold sin største arbeidsplass.

Enggaten ligger også nær diverse dagligvareforretninger, blant annet Meny på Heimdal og Rema 1000 samt Kiwi på Kilen.

Området er meget barnevennlig med bl.a. gangavstand til skoler og barnehager. Byskogen skole oppfattes av mange å ha et godt tilbud til barn med spesielle behov.

Ellers er det kort vei til idrettsanlegg, forretninger på Heimdal, post, bank og busskommunikasjon. Ca. 2 km til Greveskogen videregående skole og rundt 3 km til Wang toppidrettsskole. 1-2 km fra eiendommen ligger også idrettsarenaer med bl.a. Gressbanen og innendørs treningssenter.

MENY
8-23(8-22)

NÆROMRÅDET FORTS.

Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder bl.a. Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet.

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

Slottsfjellet
Landin - stien

ENGGATEN 16B

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg sykehus	5 min
Totalt 8 ulike linjer	0.4 km
Tønsberg stasjon	11 min
Linje R11, R11x	0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

SKOLER

Byskogen skole (1-10 kl.)	13 min
430 elever, 21 klasser	1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	18 min
260 elever, 16 klasser	1.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	15 min
56 elever, 3 klasser	1.1 km
Greveskogen videregående skole	24 min
1016 elever	2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sykehuset i Vestfold, Tønsberg	5 min
Halfdan Wilhelmsens Allé, Tønsberg	5 min

> «Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»
>
> Sitat fra en lokalkjent

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

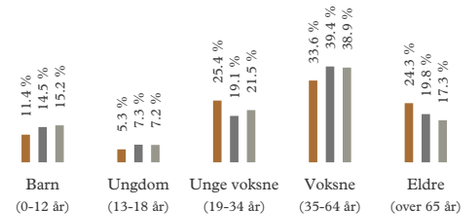
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Banesløyfen	1 318	793
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Solvangkirkens barnehage (2-5 år)	3 min
20 barn, 1 avdeling	0.3 km
Knapløkka barnehage (1-5 år)	7 min
76 barn, 5 avdelinger	0.6 km
Belmar barnehage	8 min
18 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Heimdal	9 min
PostNord	0.7 km
Meny Farmandstredet	12 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

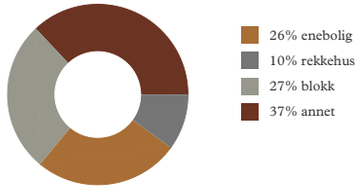
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Camilla Collettsvei Balløkke	8 min
Ballspill	0.6 km
Hedrumgata Balløkke	12 min
Ballspill	1 km
Spenst Tønsberg	12 min
WellnessClub Tønsberg	12 min

BOLIGMASSE

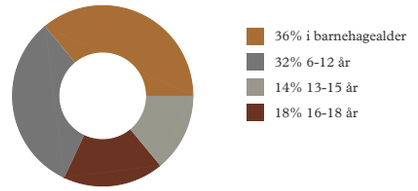


> «Nær byen så du ikke trenger bil og kan gå til alt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

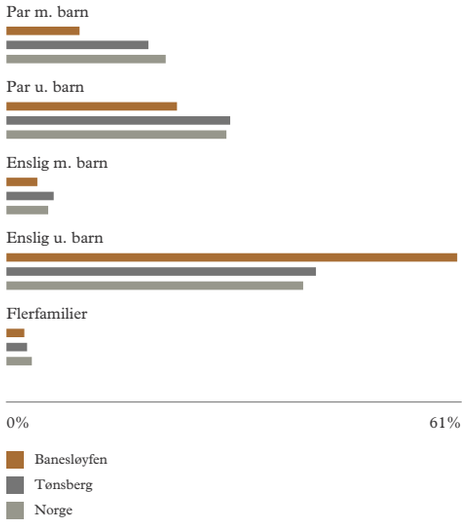
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	11 min
Sykehusapoteket Tønsberg	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



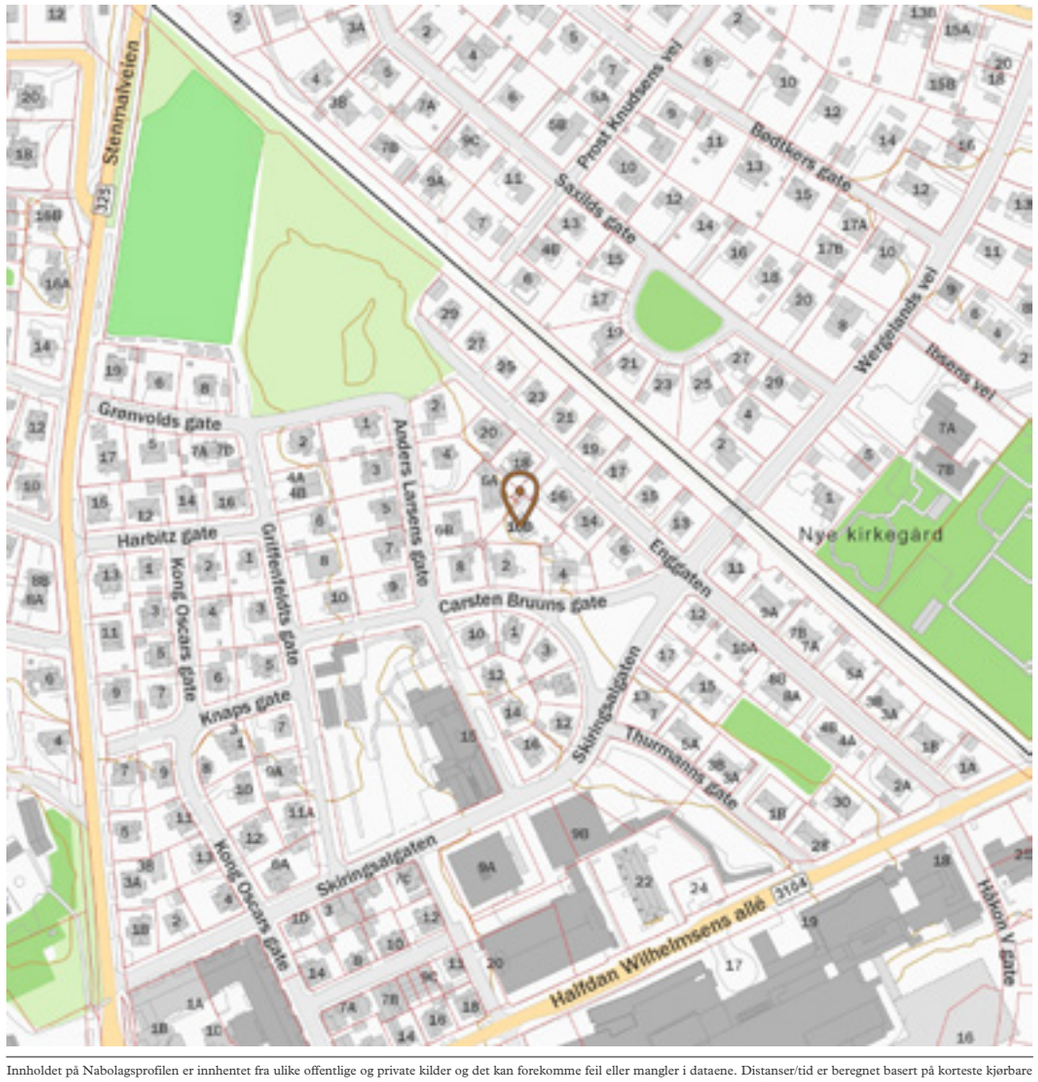
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG

Gnr 1009: Bnr 302
3803 TØNSBERG KOMMUNE
Enebolig

Vestfold Takst og Byggvurdering

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Jan-Erik Rossavik
Telefon: 930 09 950
E-post: jan-erik@byggvurdering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950
Organisasjonsnr: 990 519 773

Dato befaring: 29.04.2021
Utskriftsdato: 04.05.2021
Oppdragsnr: 3572

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27c2bb47-51c6-4f20-8f6d-4b9abb78a303

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 1009: Bnr 302
Kommune: 3803 TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Det er viktig å merke seg at selger gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra selger. Dette må bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp.

Denne boligsalgsrapport er gyldig i 6 måneder fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og da ved ny gjennomgang. Dersom rapporten er eldre enn 6 måneder faller ansvar for rapportens innhold tilbake til selger. Dette gjelder også hvis oppdraget ikke er betalt.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig som er bygget rundt 1952 og er tilbygget rundt 1992. Det tilhører bod i deler av garasjebygg tilhørende naboens eiendom. Boligen er en del oppgradert etterhvert og mye av dette er utført på 80 og 90 tallet. Blant annet nytt kjøkken, bad, oppgradering av overflater, en del nye vinduer/dører og ny drenering. Det er også gjort oppgraderinger på el-anlegget og vvs-anlegget.

Det er gjort en del oppgraderinger på 2000 tallet. Det kan nevnes kledd om sydveggen, oppgradert veranda, skiftet to verandadører og støpt opp nye gulv i kjeller. Det er også skiftet bereder i 2013 og samtidig lagt opp en ny kurs. Halvpart av felles bodbygg fra 1953 er ikke ytterligere vurdert.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Det bør bemerkes noen vinduer med råteskader og råteskader i stolper som bærer verandadekker. Foruten enkelte avvik, noe slitasje og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

NØTTERØY, 04.05.2021

Jan-Erik Rossavik

Takstmann Jan-Erik Rossavik
Takstmann og Eiendomsøkonom
Telefon: 930 09 950

Matrikkel: Gnr 1009: Bnr 302
Kommune: 3803 TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bibbi Todal
Takstmann:	Jan-Erik Rossavik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.04.2021. - Jan-Erik Rossavik og selger. Takstmann og Eiendomsøkonom. Tlf. 930 09 950

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3803 TØNSBERG Gnr: 1009 Bnr: 302
Eiet/festet:	Festet
Areal:	575,5 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Bibbi Todal
Adresse:	Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG
Kommentar:	Tomtens areal er hentet fra Norges eiendommer-Infoland. Dette kan i noen tilfeller avvike og arealer må kontrolleres hos kommunen før kjøp.

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Ikke noe avvik fra selgers egenerklæring og takstmanns oppfatning av eiendommen annet en det som fremkommer i boligsalgsrapporten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1953 Kilde: Eiendomsverdi

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	70	63	5	58	Bad, gang 1, gang 2, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerrom, kott
1. etasje	74	68	65	3	Kjøkken, entré, stue, trapperom, wc
2. etasje	46	43	41	2	Bad, gang, kjøkken/soverom, soverom, kott
Sum bygning:	190	174	111	63	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og takstbransjens veileder for arealmålinger fra 2015. Arealmålinger og romfordelinger tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Det er ikke kontrollert eller innhentet opplysninger fra kommunen om hva som er søkt og godkjent av arealer. Hvis arealet avviker fra det som selger eller megler måtte kjenne til skal det gis tilbakemelding til takstmann før eiendommen legges ut for salg. Kommentarer i areal er også vurdert på bakgrunn av møblering og bruk. Det vil si at spisestue, tv-stue o.l. bør nødvendigvis ikke være eget rom med dør.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad	Gang 1, gang 2, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerrom, kott
1. etasje	Kjøkken, entré, stue, wc	Trapperom
2. etasje	Bad, gang, kjøkken/soverom, soverom	Kott

Matrikkel: Gnr 1009: Bnr 302
Kommune: 3803 TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i støpte murer. Yttervegger i bindingsverk er utvendig panelt. Sperretak med saltak form er tekket med betongstein.

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Innvendige overflater er en del oppgradert etter hvert. Lite er gjort på en del år. På gulver: tregulver, laminat og belegg. På vegger: malte plater, malt tapet og malt panel. I tak: malte plater, noe malt panel og ubehandlet panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert en del slitasje og aldersrelaterte forhold. Noe skader er registrerte på eldre tregulv. Det er ellers ikke registrert noen som er å betrakte som vesentlige skader. En del oppgraderinger må påregnes.

Andre bygningstekniske deler	
Beskrivelse:	Det er kjeller under boligen. Det er utforede vegger mot mur. Eier bemerker at det rundt årsskifte var mye innsig av vann i kjelleren. Det ble iverksatt tørkeprosess og nye gulver med plast under ble støpt. Dette gjelder ikke bad og kott. Dette er forhold som er utbedret som er forsikringssak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjelleren på denne befaringen har noe lukt men oppleves ikke som spesielt fuktig eller rå. Noe fukt og saltutslag er registrert nederst på grunnmurer. Det anbefales montering av flere lufteluker. Utforede vegger preges av alder og skader.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Antatt fundamentert med støpt såle men til ukjente grunnforhold. Grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer. Det er støpte kjeller gulver.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe skjevheter og sprekker. Ingen synlige setninger som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene. Tg 1 angis på nye støpte gulver grunnet alder.

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Det er i 1994 lagt ny drenering og utvendig fuktsikring i følge tidligere selger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktsikring er ikke festet med klemlist som må utbedres. På bakgrunn av observasjoner og fuktsøk gjort i kjeller vurderes det at dreneringen fortsatt har grei funksjon etter 27 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Byggeåret tilsier at yttervegger normalt vil bestå trekonstruksjoner med antatt 5-10 cm eller sydde matter. Grunnet alder er isolering usikre forhold. Sydveggen er etterisolert med 5 cm når denne ble kledd om.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er tett under kledning og da lite lufting bak kledning. Dette må også sees i sammenheng med datidens byggeskikk. Det er ingen tegn til at dette har ført til noe vesentlige skader. Dette er forøvrig lukkede vegger som ikke er ytterligere vurdert. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt

Beskrivelse:	Vindskier og israft er skiftet når taket ble lagt om. Gesimser er fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert mindre råte nederst på israftbord. Noe flass i gesimskasser kan ha sammenheng med noe svekkelser i taktekkingen.

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra byggeåret og noe fra 1994. Sydveggen er kledd om i 2011.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noen bløte kledningsbord ned ingen råte av vesentlig betydning. Noe alderspreget kledning men grei tilstand på nyere kledning som får Tg 1.

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Isolerglass vinduer er fra 80 tallet og noen fra 90 tallet. Et vindu på soverom er fra 2011. Kjellervinduer er i hovedsak fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige punkteringer på denne befaringen. En del vinduer er slitte og preges av alder. Tg 1 settes på nytt vindu grunnet alder. Tg 3 på råteskadet vinduer og belistning ved karnapper og dårlige kjellervinduer.

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	To verandadører er skiftet i 2011 og inngangsdøren er fra antatt 80 tallet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg 2 på inngangsdøren grunnet alder og slitasje.

Matrikkel: Gnr 1009: Bnr 302
Kommune: 3803 TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører er fra byggeåret og enkelte fra 80 tallet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitte og alderspreget dører.

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via luke fra gang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noen fuktmerker men ingen tegn til lekkasjer. Det er noe skjevheter i takkonstruksjon. Ellers greit luftet loft uten noen vesentlige skader utover normale svekkelser som følge av alder.

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Rupanel som undertak som er tekket med betongstein fra 1994.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen tegn til lekkasjer på loftet. Det er tegn til tidligere lekkasje ved overbygget inngang. En takstein har brudd og må skiftes da det er utett. Dette gjelder ved overbygget inngang. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser etter 27 år.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner, nedløp og beslag er skiftet når taket ble lagt om. Det er eldre beslag ved vinduer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere vannbrett har motfall som må rettes. Det er registrert noe svake skjøter. Tilstand må sees i sammenheng med alder og naturlige svekkelser.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper er fra byggeåret.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder tilfredsstiller ikke rekkverket nyere krav. Noe slitte og alderspreget trapper men ingen vesentlige skader.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Det er etablert platting rundt 1994. Dekket måler ca 30 kvm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert skjevheter og noe svikt i dekket. Noe råteskader er registrert i bærende stolper som går rett i grunn. Utbedringer må påregnes.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Opprinnelig veranda fra 1994 hvor det i 2011 er lagt spondekke og membran. Det er lagt løse trelemmer på toppen. Dekket måler 13 kvm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe fuktmerker under dekket. Eier bemerker et det ikke registrert noen lekkasjer. Ingen tegn til pågående lekkasjer eller andre vesentlige skader på denne befaringen. Men forholdene kan være en svekkelse i dekket som da får Tg 2.

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Teglsteinspipe er fra byggeåret, sotluke er synlig i kjeller og det feies fra 2. etasjen. Det er etablert peis i stuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved tilsyn er det bemerket tre mindre avvik som ikke er rettet i følge selger. Forholdene er ikke ytterligere vurdert og det henvises til eiers dokumentasjon.

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Trebjelkelag som etasjeskillere. Gulv mellom kjeller og 1 etasje er etterisolert ifølge tidligere eier.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe skjevheter og svanker. Det er stedvis noe knirk. Forholdene må sees i sammenheng med alder og setninger i grunnen.

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Fliser på gulv fra 1990 og arbeider er ikke utført av fagmann.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	To sluk på gulv med noe fall. Ingen membran er synlig i sluk. Det registreres generelt ufagmessig utførelse.

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Fliser på vegger fra 1990 og arbeider er ikke utført av fagmann.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres ufagmessig utførelse og fukt på vegger.

Matrikkel: Gnr 1009: Bnr 302
Kommune: 3803 TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Bad som inneholder innredning, servant, wc og dusjhjørne.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt slitte innredninger.

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Det er mekanisk avtrekk i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekket har uheldig plassering og bør flyttes ut av dusjsonen.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Belegg på gulv fra mulig 80 tallet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Tapet på vegger fra mulig 90 tallet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Rommet inneholder vask og wc. Det er av nåværende eier skiftet blandebatteri og flotør på toalettet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grei funksjon og tilstand på denne befaringen.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Det er ingen lufting.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er krav til permanent ventilasjon på toalettrom.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Belegg på gulv fra 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sluk på gulv og det er ikke fall på gulvet. Avløp til kabinettet går rett ned i gulvet. Det er på denne ingen tegn til lekkasjer under gulvet. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Men belegget er utdatert i forhold til alder.

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Tapet på vegger fra 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet bruk av dusjkabinett er det ingen vannbelastninger på vegger. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes som følge av alder.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Bad som inneholder innredning, servant, wc, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Det er mekanisk avtrekk i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe tilluft fra døren og rommet er greit luftet.

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning er fra 1992. Innredning med furufronter, ventilator med utlufting. Det er også montert kjøkken i 2. etasjen med innredning som har hvite slette fronter. Denne innredningen er ikke i bruk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble med fuktindikator ikke registrert fuktskader på utsatte stede. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Boligen varmes opp via ildsted og 7 panelovner var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet.

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Anlegget er noe oppgradert på 80/90 tallet. Det er fortsatt en del som er eldre. Bereder på 200 liter er plassert i kjeller og er fra 2013. Vannrør i kobber og avløp i plast og soilrør. Stoppekran er plassert inne i vegg i boden. Det er montert lekkasje stopper og varsler ved bereder. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Anlegget er forøvrig ikke vurdert. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er enkelt luftet via luftespalter i enkelte vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør monteres lufteluker medregnet kjelleren da boligen er mangelfullt luftet.

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	El-anlegget er en del oppgradert etter hvert og i 2001 med nye automatsikringer. Det er i 2013 lagt opp en ny kurs. En del er fortsatt eldre. Sikringsskap er plassert i trapperom og et skap i 2. etasjen. Hovedsikring på 40 amp. automatsikringer med til sammen 11 kurser. Det er ingen kjente feil som selger kjenner til. Anlegget er forøvrig ikke vurdert. Skal anleggets tilstand avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Matrikkel: Gnr 1009: Bnr 302
Kommune: 3803 TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Enggaten 16 B, 3117 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY
Telefon: 930 09 950

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annen utvendig komplettering	
Beskrivelse:	Bod i naboens eldre garasje som er etablert i 1995. Boden måler 8 kvm. Det er tilført strøm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe fukt og saltutslag på grunnmurer. Det er en del råteskader i kledningen. Foruten bemerkninger og manglende lufting er det ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser som følge av alder. Tg 3 på gjennomgående råteskader. Mulig at dette skiftes og det henvises til eier for mer informasjon.

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Utendørs, generelt	
Beskrivelse:	Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette omfatter også gjerder, støttemurer, steinsatte arealer, asfaltering, beplantning og andre enkle bygg som ikke er vurdert i denne rapporten.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er motfall i terrenget som fører til ekstra på trykk av vann mot grunnmurer. Det er krav til fall fra grunnmurer.

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2210193
Adresse	Enggaten 16B
Postnummer	3117
Poststed	TØNSBERG
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	2006
Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år9 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige
Polise/avtalenr.	77907801
Selger 1 fornavn	Bibbi
Selger 1 etternavn	Todal

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

Firmanavn: ABK rørservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet diverse armatur.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja, beskrivelse: Innsig av vann ved juletider etter uværshelg. Forsikringssak. Tørket og ny betong er lagt i alle rom.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Anbefalt ved oppussing: åpne lufteluke i stue som nå er tapetsert igjen. Fjerne tapet over mur. 2etg ved feierluke er det anbefalt å montere en brannsikker plate.

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 28.05.2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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: En ny, hel taksten er byttet nylig.

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

Firmanavn: OBOS Håndverkssenter

Redegjør for hva som er gjort og når: Demontering og montering av terassedør i 1etg og vindu og terassedør i 2etg. Riving av kledning, etterisolering og nykledning. Riving av terassebord, lage tett terasse med membran og tremegulv.

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

Firmanavn: Pet installasjon . Refer. Truls Enge

Redegjør for hva som er gjort og når: El opplegg til ny varmtvannsbereder. 21.11.13. Det er montert lekasjestopper og alarm ved bereder i 2019.(ABK rørservice).

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Risikovurdering og visuell kontroll. Sett i forhold til el opplegg til ny varmtvannsbereder i kjelleren.

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: Innlagt strøm i bod.

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

Kommentar

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

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 28.05.2021

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. 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 somlegges til grunn.

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 28.05.2021

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.

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).

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.

Todal, Bibbi

Signert av

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
28.05.2021

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 302	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enggaten 16B 3117 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Avløp_felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Bygg og anlegg	Vegnavn	MurFrittstående
MurLoddrett	Hekk	AnnetGjerde
Stolpe	Gatelys	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Midlinje bane
Annet vegareal avgrensning	Sti	Fortauskant
Gangvegkant	Vegdekkekant	Vegkantavkjørsel
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Frittstående trapp	Godkjente byggetiltak	Høydekurve

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 313 25 JAN 1952
Tønsberg sorenskriverembete

Stpl. nr. 20, - 25/1 - 1952.
o/sorenskr.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

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

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911, 10.oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 samt Formannskapets beslutning av 29. august 1951 bortarvefester til herr gulvsliper Asbjørn Johan Henriksen, født 22. mars 1903, tomten Enggaten nr. 16B i Tønsberg. Tomten er utskilt fra løkke nr. 30 og 33, gammelt matrnr. 367.

Tomten har ifølge målebrev av 13. novbr. 1950 et areal av 578.2 m².

Festetiden er 100 år, regnet fra 1. september 1951. Festeren svarer i de første 50 år av festetiden en årlig avgift av kr. 78.14 - sytti otte kroner og enti fire øre. For de siste 50 år fastsettes avgiften i løpet av det 50de år ved mindelig overenskomst eller hvis sådan ikke oppnåes - ved lovlig skjønn opptatt på begger parters bekostning. Avgiften betales ukrevet i Tønsberg bykasse med en halvpart hver 30. juni og 31. desember efterskuddsvis.

Festeavgiften er fastsatt ved Kontrollnevndens takst 11. desember 1950.

Det tas forbehold om en justering av festeavgiften på grunnlag av en annen prosentsats som måtte bli godkjent av prismyndighetene.

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

TØNSBERG FORMANNSKAP den 14. januar 1952.

Georg Martinsen

Georg Martinsen
ordfører.

STATENS KARTVERK

Vedtas av mig som arvefester:

Gjbjørn Henriksen

I henhold til vedtak av 1. desember 1947 godtas følgende erklæring:
Overfor Den Norske Stats Husbank vedtar Tønsberg kommune som grunneier at så longe det på bygning på tomten Enggaten nr. 16B hviler lån til banken skal

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

TØNSBERG FORMANNSKAP den 20. september 1954.

Georg Martinsen

Avskrift av tilbygg til dagbok nr. 24/88, 24/9-54
Tønsberg serenskriverembete

Georg Martinsen
ordfører.

NOTATER

NOTATER

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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Enggaten 16B, 3117 Tønsberg Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

z-eiendom.no
Torvet 5
3120 Nøtterøy
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

z-eiendom.no
Gauterødveien 6
3154 Tolvsrød
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

63

Marianne G. Rustadstuen

Telefon 93 09 67 11
Epost marianne@z-eiendom.no