EIENDOM
2005

Bynær bolig med store terrasser & romslig hage.

Granveien 20, 3115 Tønsberg Prisantydning: kr 3 225 000,- + omk. Primærrom: 104 kvm BRA: 122 kvm Eiendomstype: Leilighet - 1/2-part av horisontaldelt tomannsbolig

“For meg er alle boligsalg like viktige – jeg gjør ikke forskjell på folk!”

Jesper Snekkestad
Eiendomsmegler/Partner - MNEF
Epost: jesper@z-eiendom.no
Mobil: 90 85 25 27

Med mine 27 år som eiendomsmegler, og hele tiden i Tønsberg distriktet, har jeg opparbeidet meg en rik kunnskap og uvurderlig erfaring for kundene om boligmarkedet i nærmiljøet. Jeg er født og oppvokst på Nøtterøy og i Tønsberg og er opptatt av at mine kunder skal følge seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen enten du er kjøper eller selger.

Tross min lange erfaring, er jeg fremdeles sulten på nye gode salg og fornøyde selgere og kjøpere. Jeg er svært opptatt av faglig leveranse og at kundene mine skal oppleve en trygg og sikker prosess.
Jeg lever av fornøyde kunder, anbefalinger og et godt håndverk. Jeg utfører derfor alle deler av oppdraget selv, og setter av nok tid til hvert enkelt oppdrag.

GRANVEIEN 20

KORT OM EIENDOMMEN

1/2-part av oppusset og innholdsrik tomannbolig med store terrasser & romslig hage. Bynært med gangavstand til sentrum. Egen hagedel mot syd og vest!

Oppdragsnummer	2230044 Gnr.: 1003, Bnr.: 97, Snr.: 1 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Granveien 20, 3115 Tønsberg
Prisantydning	3 225 000,-
Omkostninger	89 962,-
Totalpris inkl. omk.	3 314 962,-
P-rom/BRA	104 kvm/122 kvm
Antall soverom	2 (3)
Tomteareal	916 m^2
Eierform tomt	Eiet tomt - fellestomt med avtalte disposisjonsgrenser
Boligtype	Leilighet - 1/2-part av horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår	1955, betydelig innvendig oppusset bla. i 2007
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

MEGLERS VURDERING

Velkommen til Granveien 20 og denne innholdsrike og lyse tomannsboligen ved bynære Kaldnes. Her bor man meget sentralt og øverst i åsen på "Nøtterøysiden" av Tønsberg kommune med gangavstand til byens sentrum.

Leiligheten ligger i 1. etasje og disponerer i tillegg en rekke rom i byggets underetasje. I 1. etasje bys det entre/gang med adkomst fra egen inngang, en romslig stue-/spisestue med peisovn og utgang til terrasse/hage, kjøkken hvor hvitevarer medfølger, to soverom, baderom og gang. Underetasjen byr på et innredet soverom, vaskerom, to lagringsboder og gang.

En rekke rom er oppusset i 2007 med overflatebehandlinger i lyse og moderne farger. Fra flere av rommene i 1. etasje er det utsikt mot Tønsberg by. Leiligheten disponerer for egen bruk hage mot syd og vest hvor det er bygget nye terrasser i 2007 og 2014.

På vegne av eier og megler ønsker vi deg velkommen til visning.

PLANSKISSER

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | IMAGEDAY

Kjeller

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | IMAGEDAY

KORT FORTALT

° Sentralt og bynært med gangavstand til Tønsberg sentrum
° 1/2-part av klassisk tomannsbolig med romslig selveiertomt
° 1. etasje med tillegg av div. rom i underetasje
° Leiligheten disponerer til eget bruk hage mot syd og vest
° Terrasse mot syd-øst på ca. 22 m^2 fra 2007
° Nyoppført markterrasse mot vest fra 2014
° Noe utsikt mot Tønsberg by
° Stor, lys og romslig stue-spisestue med peisovn
° Kjøkken fra 2007 i delvis åpen løsning
° Baderom oppusset i 2007 med flislagt gulv
° To soverom i 1. etasje
° Innredet rom, vaskerom og diverse boder i underetasje
° Godt med oppbevaringsplass
° Flotte tur-/rekreasjonsområder i nærmiljøet m/bla. Teieskogen tett på
° Velkommen til visning

VELKOMMEN INN

Den energieffektive peisovnen fra 2008 gir god varme i vinterhalvåret og er et hyggelig samlingspunkt for familien
på mørke kvelder.

TOMT, HAGE OG UTEPLASSER

Tomtens areal: 916,80 m²
Type tomt: Selveiet fellestomt

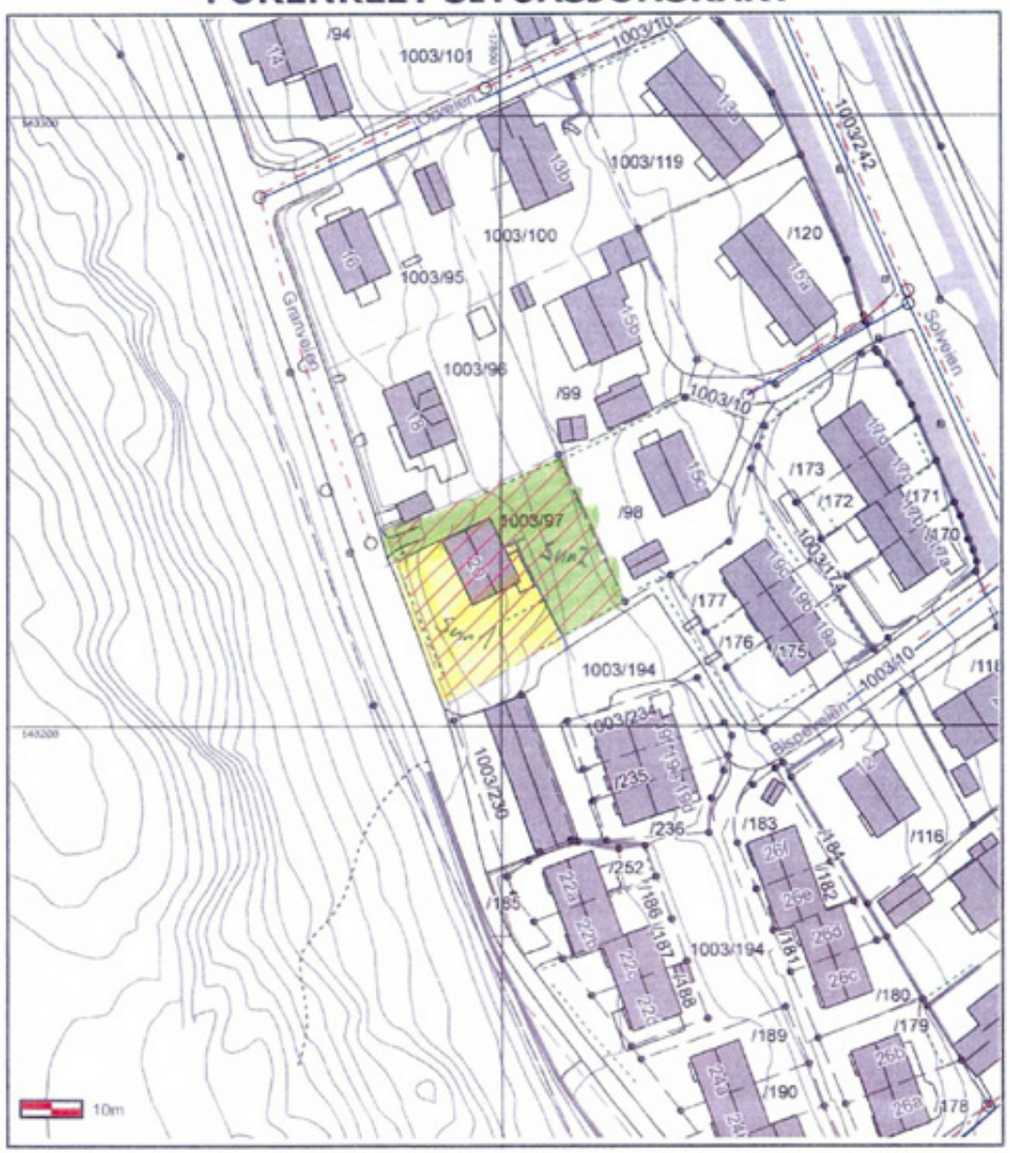
Seksjonen har ideell andel av fellestomten. De to seksjonene i sameiet har separate innganger og disponerer hver sin del av tomten. Utearealet syd (fra og med vintergrønn hekk) og vest tilhører denne seksjonen, se vedlagt seksjonsbegjæring hvor fordelingen av disposisjonsarealet fremkommer. (markert i gul farge - snr. 1 i vist kart)

Tomten er opparbeidet med hageplen med busker, noe hekkbeplantning samt gruset gårdsplass. Den vintergrønne hekken sørger for usjenanse mot naboseksjonens hagedel året rundt.

Gressplenen i haven innbyr hyggelig aktiviteter. Terrassen på bakkeplanet mot vest og terrassen ut for stuen mot øst og syd sørger for et misunnelsesverdig "uteplasseldorado" i sommerhalvåret. Med terrassene sine størrelser og solrike plasseringer innbyr terrassene både til plass for utekjøkken med grilling, soner for utendørs loungemøbler og massevis av plass til andre typer utemøbler. Den overbygde terrassen fra 2007 mot syd-øst, oppført i treverk og tredekke, er på ca. 22 m² og har adkomst fra stue-/spisestue i tillegg til trapp ned til hagen. Markterrassen på vestsiden er nyoppført i 2014.

Oppgitt tomteareal er iht. matrikkelkart fra Tønsberg kommune. For beskrivelse av tomtens grenselinjer; se situasjonskart og matrikkelkart som følger av vedlegg i salgsoppgave.

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: GRANVEIEN 20

Dato: 30/10-2007 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/97/0/0

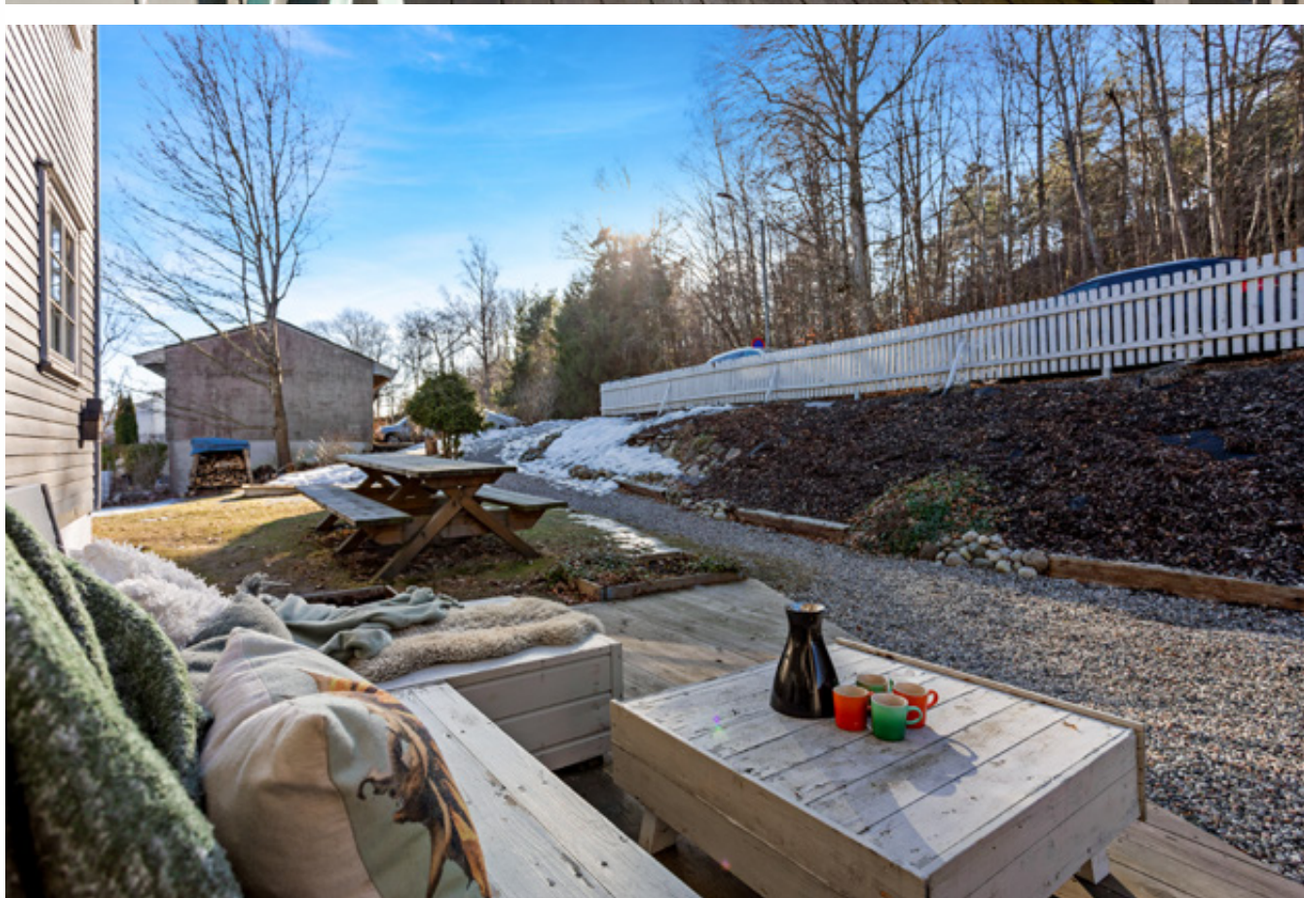
NGO III

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



NÆROMRÅDET/BELIGGENHET

Granveien 20 ligger svært sentralt. Med gangbroen fra Kaldnes har man i dag få minutters gangavstand til Tønsberg sentrum. Gangbroen går mellom Kaldnes brygge og "Brygga i Tønsberg".

Det er kort vei til treningssenter, flotte rekreasjonsmuligheter bl.a. i Teieskogen samt offentlig kommunikasjon. En kort spasertur unna finner du Spar dagligvareforretning på Kaldnes. Kort sykkelavstand til bl.a. Tønsberg jernbanestasjon og Sykehuset i Vestfold som ligger på motsatt side av Tønsberg sentrum.

Kaldnes brygge er ett område under stadig utvikling hvor det er skapt en helt ny, "levende" bydel med bl.a. ulike forretninger, restauranter, cafeer, en rekke kulturtilbud, friområder m.m.

E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp Flyplass er det ca. 20-25 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver fasiliteter og avstander til disse i nærmiljøet.

TEIEGÅRDEN
TEIE BLOMST
INTERFLORA
TEIE BLOMST

GRANVEIEN 20

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Banebakken Linje 116A, 116B	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	25 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 535 elever, 48 klasser	10 min 4.7 km
Borgheim ungdomsskole	9 min
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	10 min 5.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	12 min 5.1 km
Færder videregående skole 750 elever	5 min 0.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	22 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	7 min
Nedre Langgate 20	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

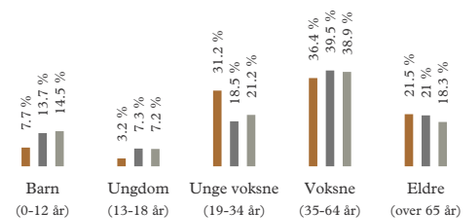
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Teiehøyden barnehage (1-5 år)	8 min
Teie Hageby barnehage (3-5 år) 19 barn, 1 avdeling	12 min 1 km
Tiriltoppen barnehage (0-5 år) 74 barn, 5 avdelinger	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	15 min 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

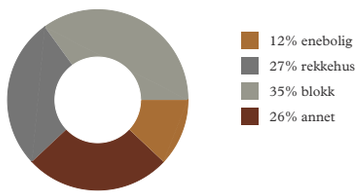
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Bryggerijordet Balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Fresh Fitness Tønsberg	16 min
Active Familiesenter	19 min

BOLIGMASSE

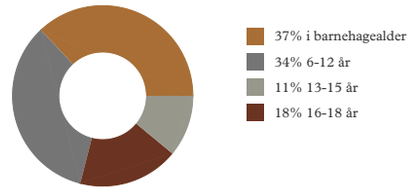


> «Sentrumsnært, skogen, fritt»
>
> Sitat fra en lokalkjent

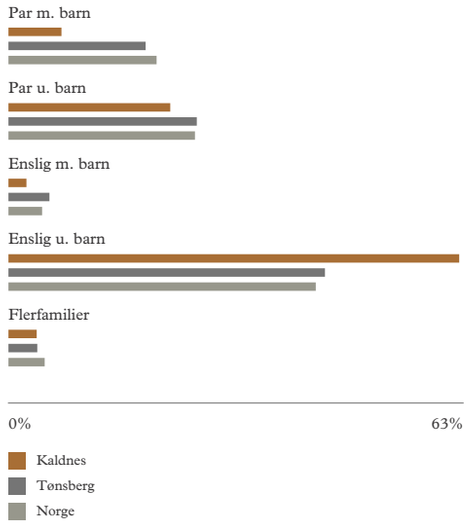
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	16 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



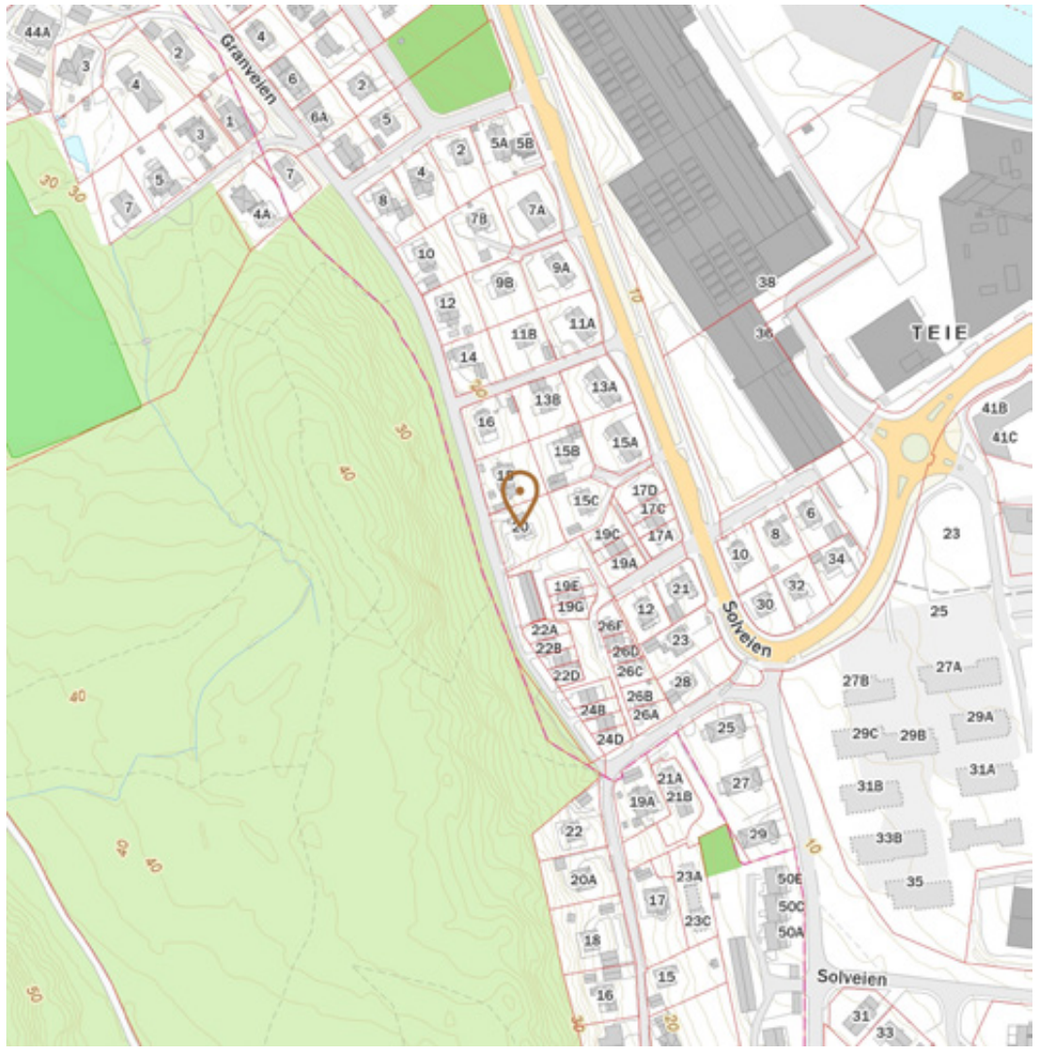
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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



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

OPPDRAGSNUMMER
2230044

EIER
Anna Sofia Carlander
John André Jonskås

ADRESSE
Granveien 20
3115 Tønsberg
1. etasje

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Frittliggende halvpart av tomannsbolig - selveier oppført i 1955. Leiligheten er betydelig oppusset/oppgradert i 2007.

INNHOLD
Boligen har alt på ett plan i 1. etasje med egen inngang og funksjonell planløsning. Hjemmet byr i tillegg på en rekke tilleggsrom i boligens underetasje.

1. etasje:
Eget overbygget INNGANGSPARTI på vestsiden av boligen (naboseksjon har inngang på nordsiden av bygget).

ENTRE/GANG som leder inn i leilighetens 1. etasje i tillegg til å ha åpen trappegang ned til underetasje.

Romslig STUE-/SPISESTUE med utgang til terrasse og hage i syd-vest.

KJØKKEN med inngang fra både stue og gang.

GANG med blant annet innfelt sone for garderobeanheng.

BADEROM innredet med blant annet badekar med dusj, toalett og baderomsmøbel m/servant.

2 SOVEROM hvorav ett romslig hovedsoverom.

Underetasje:
GANG som leder inn til samtlige rom i etasjen.

SOVEROM med god plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

VASKEROM/VASKEKJELLER med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2 BODER med god oppbevaringsplass og diverse medfølge lagringshyller.

Det opplyses at bruken av soverommet i underetasjen er ikke samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen i opprinnelige bygningstegninger, se nærmere info under pkt. "ferdigattest".
Øvrig del av underetasje på eiendommen disponeres av den andre seksjonen i sameiet, disse rommene har utvendig tilkomst til etasjen på østsiden av eiendommen.

BYGGEMÅTE OG ÅRSTALL FOR STØRRE PÅKOSTNINGER
1/2-part av horisontaldelt tomannsbolig oppført i tre med kjeller av mur. Yttertaket har sperretak, bordet og tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Det er støpt betonggulv i kjeller Yttervegger ved grunnmur sementhullblokker - yttervegger over grunnmur i bindingsverk, kledd utvendig med trekledning.

Boligen fikk i 2007 flere vesentlige oppgraderinger hvor det kan nevnes at de fleste innvendige overflater i 1. etasje ble pusset opp, det ble montert ny kjøkkeninnredning, badet ble pusset opp og det elektriske anlegget ble oppgradert i 1. etasje og det ble lagt nye gipshimlinger i rom som har dette. Det ble også bygget ny terrasse. I følge tidligere eier er det gjort dreneringsarbeider i 2007 av maskinentreprenør Tom Engelstad. Videre ble det satt inn ny peisovn og ny varmtvannsbereder i 2008 i tillegg til at badet ble ominnredet. Takstein, renner, nedløp og beslag er fra ca. 1991 i følge tidligere salgsopplysninger hvor det også er opplyst at det i 1997 er ny ytterkledning og etterisolasjon på sydvegg. I 2014 er det gjort enkelte påkostninger på det elektriske anlegget i underetasjen. Vinduer er fra 1982, -86, -91 og 2007. Enkelte vinduer i underetasje er utskiftet i 2014. Det er i tillegg innsatt nytt vindu i leilighetens største soverom i 2017. Utvendig er bolig malt ved seneste anledning ca. 2018.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte og tekniske beskrivelser vises det til utarbeidet tilstandsrapport.

PLANSKISSER
Vedlagt følger planskisser over leilighetens to etasjeplan. Vi gjør oppmerksom på at disse kun er av illustrativ karakter og ikke er i målestokk. Det tas forbehold om avvik fra stedlig løsning og innredning.

TOMT OG HAGE
Tomtens areal: 916,80 m^2
Type tomt: Selveiet fellestomt

Seksjonen har ideell andel av fellestomten. De to seksjonene i sameiet har separate innganger og disponerer hver sin del av tomten. Utearealet syd (fra og med vintergrønn hekk) og vest tilhører denne seksjonen, se vedlagt seksjonsbegjæring hvor fordelingen av disposisjonsarealet fremkommer.

Tomten er opparbeidet med hageplen med noe hekkbeplantning, busker samt gruset gårdsplass. Den vintergrønne hekken sørger for usjenanse mot naboseksjonens hagedel året rundt.

Gressplenen i haven innbyr hyggelig aktiviteter. Terrassen på bakkeplanet mot vest og terrassen ut for stuen mot øst og syd sørger for et misunnelsesverdig "uteplasseldorado" i sommerhalvåret. Med terrassene sine størrelser og solrike plasseringer innbyr terrassene både til plass for utekjøkken med grilling, soner for utendørs loungemøbler og massevis av plass til andre typer utemøbler. Den overbygde terrassen fra 2007 mot syd-øst, oppført i treverk og tredekke, er på ca. 22 m^2 og har adkomst fra stue-/spisestue i tillegg til trapp ned til hagen. Markterrassen på vestsiden er nyoppført i 2014.

Oppgitt tomteareal er iht. matrikkelkart fra Tønsberg kommune. For beskrivelse av tomtens grenselinjer; se situasjonskart og matrikkelkart som følger av vedlegg i salgsoppgave.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 104 kvm, Bruksareal: 122 kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 71/71 m^2
Underetasje: P-ROM/BRA: ca. 33/51m^2

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom:

I 1. etasje er samtlige rom medtatt i P-rom. I underetasjen er gang, vaskerom og rom som benyttes som soverom medtatt i P-rom. Øvrige rom (boder) i underetasjen på totalt ca. 18 m^2 (sekundærrom) er medtatt i det totale bruksarealet (BRA).

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Jens Martin Onsrud. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene, ref. NS 3940. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

STANDARD

Leiligheten fremstår lys og innbydende hvor særskilt en romslig stue-/spisestue fremheves som "hjemmets høydepunkt". Etter oppussingen i 2007 av 1. etasje er et moderne uttrykk skapt i et fint samspill med flere opprinnelig detaljer som blant annet heltregulv fra byggeåret i flere av rommene. Den generelle standard i de ulike rommene i huset beskrives som følger:

Gulver, innervegger og himlinger:
Overflater består av lakkert tidstypiske og etterbehandlede heltregulv i stue-/spisestue, på kjøkkenet og i gang. På soverommene er det parkettlaminat, det samme er det i gang i underetasje og på rom som benyttes som soverom i samme etasje. Det er i det vesentlige malt tapet og tapet på vegger og malte slette plater i innvendige tak i rommene i 1. etasje. Soverommet og gangen i underetasjen har malt mdf panel på vegger og hvitbehandlet trepanel i himlinger.

Øvrige rom i kjeller har murgulv og mur samt rupanel/treverk i skillevegger.

Den romslige og stue-/spisestuen med peis og utgang til terrasse og hage:
Dette kan nok med stor sannsynlighet kalles husets høydepunkt. Stuen er antagelig selve "hjertet i hjemmet". Dette romslige og lyse rommet har vindusflater på tre vegger - mot både øst, syd og vest som gjør rommet lyst og trivelig. De største vinduene er på østveggen, og gjennom disse der det blant annet noe utsikt inn mot Tønsberg by. Det er verandadør ut mot terrassen og hagen Tross rikelig med vindusflater er det godt med veggflater for møblering. Stuen har god plass til flere sittegrupper/loungemøbler og god plass for spisestuemøbler. Den mest naturlige plasseringen av rommets spisestuemøblement, ligger ut den åpne løsningen mot leilighetens kjøkken. Her er det god plass til oppdekning for familie-/venneselskap hvis ønskelig! Den energieffektive peisovnen fra 2008 gir god varme i vinterhalvåret og er et hyggelig samlingspunkt for familien på mørke kvelder.

Kjøkkenet med inngang fra to sider::
Kjøkkenet ligger flott plassert i boligen, med vindu som gir fin nærkontakt mot hagen og markterrasse i vest. Den åpne løsningen mot spisestuen i syd bidrar til ytterligere lysinnslipp av naturlig dagslys. Kjøkkenet ligger i tett tilknytning til spisestueplassen i stuen, og åpning mot gang i motsatt ende av rommet bidrar til praktisk tilkomst. Innredningen fra Ikea er utskiftet i 2007. L-løsning gir godt med arbeidsplass ved laminerte benkeplater, mens utstrakt bruk av praktiske kolonialskuffer gir god oppbevaringsplass og fin oversikt. På den ene siden er det nær takhøye overskap - ett av overskapene har doble glassdører. Av hvitevarer medfølger oppvaskmaskin fra 2016, stekeovn i underskap, keramisk steketopp nedfelt i benkeplate og frittstående kjøleskap. Kjøkkenet er videre utstyrt med Thermex ventilator fra 2003, diskre mosaikkfliser mellom over-/underskap og oppvaskkum m/sidekum.

Baderommet - oppusset i 2007:
Baderommet er innredet i lyse farger og er praktisk plassert med inngang vis a vis soverommene i 1. etasje. Rommet har moderne og klassiske mosaikkfliser på gulvet mens det er malt trepanel i himling. Dusjsonen er kledd med baderomspanel (vårtromsplater) på alle tre vegger, øvrig del av rommet har malt mdf perlefaspanel Oppvarming skjer ved veggmontert elektrisk ovn. Innredningen består av badekar med dusjløsning og sidehengslet dusjdør av herdet glass, sokkeltoalett og baderomsinnredning i hvit utførelse med to dørs underskap, ett overskap, heltre baderomsbenk m/ overliggende skålservant og veggspeil med underliggende glasshylle. Vestvendt vindu gir naturlig daglys til rommet og mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon.

De to soverommene i 1. etasje:
Soverommene ligger vegg-i-vegg med hverandre, begge med vindu som vender ut mot øst.

Hjemmets største rom og derav leilighetens naturlige hovedsoverom er trukket lengst vekk fra stue-/kjøkkensonen på hushjørnet mot nord-øst. Her er det god plass for både dobbeltseng med evt. nattbord og soveromsmøbler. Langs veggen mot tilstøtende soverom er det plassert medfølgende 4-dørs frittstående garderobeskapsrekke med hvite høyglansede dørfronter med god klesoppbevaringsplass.

Leilighetens andre soverom har plass for både seng, sone for garderobeskap og eventuelt plass for arbeidsbord eller lignende hvis ønskelig.

Egen inngang samt gang i 1. etasje:
Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør fra 2007, møter man leilighetens entre/gang. Herfra leder en halvplans malt tretrapp inn i leilighetens 1. etasje og ned til underetasjen. Dette lyse og innbydende rommet har plass for både klesanheng, hyller og oppbevaringsplass for skotøy. Husets el-tavle er plassert øverst ved trappen. Den innenforeliggende gangen leder inn til samtlige rom i 1. etasjen. Her er det blant annet en nisje med garderobeanheng.

Rommene i underetasjen:
En lys gang leder inn til alle rommene i underetasjen. Her der det lagt ny parkettlaminat og ny malt mdf panel på vegger i 2014.
Rom innredet som soverom er svalt og romslig. Også her er det ny parkettlaminat og ny malt mdf panel på vegger fra 2014. Rommet ligger på hushjørnet mot syd-øst, med vindu

på begge veggene og har god plass for både dobbeltseng og garderobemøbler. Vaskerommet/vaskekjelleren har malt murgulv, opplegg for vaskemaskin og diverse veggmonterte hyller medfølger. Vaskekjelleren ligger på hushjørnet mot syd-vest og også her er det vindu på hver av veggene. Elektrisk avtrekksvifte sørger for avtrekk i rommet.
De to bodene i etasjen ligger vegg-.i-vegg med hverandre og har god oppbevaringsplass. Her medfølger alt av plassbygde lagringshyller. Det er vindu i hvert av rommene.

ANNET - TEKNISK
* 200 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom i underetasje
* Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
* Automatsikringer på alle elektriske kurser.
* 50 amp hovedsikring og 20 amp teknisk kurs til El-anlegg
* 16 og 10 amp forbrukskurser
* Avløpsrør av plast og støpejerns rør
* Kobber vannledninger av varierende årgang

For ytterligere beskrivelse av standard og tekniske installasjoner - se utarbeidet tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

INTERNETT
Det er innlagt fibernett fra Telenor i leiligheten. Kjøper overtar evt. abonnement etter nærmere avtale med selger. Det kan opplyses at det også er innlagt opplegg for fibernett fra Altibox

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Vedfyring med lukket peisovn m/glassdør i stue-/spisestue i 1. etasje. Peisovnen er fra 2008 og er tilknyttet husets teglsteinspipe. For øvrig elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes. Det er ingen nedgravde brendselstanker på eiendommen i følge informasjon fra selger.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG - VIB RAPPORT
Det er utført rapport fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen) ved seneste anledning 28/9-2022. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik annet enn ett avvik; "Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale". Selger opplyser at avviket ikke er utbedret. Kopi av rapporten utleveres på forespørsel.

PARKERING
Parkering i gate - det er gateparkering i Granveien.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst fra offentlig vei - Granveien er kommunal gate.

Tilknytning til offentlig vann og offentlig kloakk. I følge tidligere salgsopplysninger er det utskiftet vannledning fra offentlig nett og utskiftede bunnledninger fra tidligere septiktank frem til kommunalt tilknytningspunkt. Øvrig del av bunnledninger har usikker alder.

REGULERINGSFORHOLD
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen for Tønsberg kommune er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, Kommuneplan vedtatt 22.5.2019.

GJELDENDE REGULERING:
Eiendommen ligger ikke innenfor noen egen reguleringsplan.

BEBYGGELSESPLAN:
Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:
Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST OG EVT. OPPHOLDSROM SOM IKKE ER OMSØKT ETTER DAGENS BRUK
Boligen har ferdigattest av 6. juni 1955 for "oppførelse av 2-mannsbolig i tre". Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

Rom som benyttes som soverom i underetasjen er ikke bruksendret/omsøkt til varig opphold og er derav heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes til formålet angitt i bygningstegninger - rom som tilleggsdel/bod. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Merk at dette rommet i underetasjen er i denne salgsoppgaven benevnt som "soverom" da det benyttes til dette formålet i dag.

PRISANTYDNING
3 225 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
3 225 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
80 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 225 000,-))
---
89 962,- (Omkostninger totalt)
---
3 314 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT
Det er utarbeidet en tilstandsrapport av Jens Martin Onsrud med befaringsdato 21/2-2023.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.
Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- (1) stk tilstandsgrad 1 (TG0) - ingen avvik, se tilstandsrapport
- (8) stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik, se tilstandsrapport
- (9) stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak, se tilstandsrapport
- (12) stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor og tilstandsrapport
- (0) stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer om avvik som kan kreve tiltak gjelder for følgende bygningsdeler (inngående forklaring av avvikene følger av tilstandsrapporten):

Utvendig: Ytterkledningen har påløpt alder, avflassinger og generell aldersslitasje. Tiltak: Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold. Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje. Tiltak: Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes. Inngangsdør har noe alder/bruksslitasje, er treg å åpne/lukke og det mangler tilfredsstillende beslagsløsning under terskel. Tiltak: Lokal utbedring.
Tomteforhold - drenering: Synlig grunnmursplast på murer. Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen. Tiltak: Observer forholdet som antas å komme av kapillært oppsug fra grunnen siden det ikke er fuktsperre mot grunn. Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis noe riss i puss. Tiltak: Lokal utbedring.

Innvendig: Pipe og ildsted ; Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen og pipestokk har passert mer enn 50% av forventet levetid. Tiltak; Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Rom under terreng; Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen. Tiltak: Overvåk tilstanden. Det kan bli behov for vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring hvis fuktnivået øker. Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom i kjeller); Det ble gjennomført fuktsøk ved bruk av fuktindikator, og det ble indikert forhøyede verdier. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/ kapillært oppsug fra grunnen. Tiltak: Observer forholdet, det kan ikke utelukkes behov for tiltak om fuktnivået øker.
Baderom: Uegnede materialer i dusjsonen må fuktbeskyttes/ utskiftes. Det anbefales å bruke dusjkabinett frem til renovering for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater. Badet har sluk av plast ved badekar. Det er ikke synlig om mansjett er ført under klemring. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Innredninger på bad har svell, avflassinger og bruksmerker hvor lokal utbedring anbefales som tiltak. Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har mye avflassinger, svell og bruksmerker. Tiltak: Utskiftninger/utbedringer.
Vaskerom i kjelleretasje; Overflater og innredning har passert forventet levetid. Det bemerkes at rommet ikke er oppført som våtrom etter dagens
krav.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av avvikene, evt. kostnadsestimat samt tiltak.

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING
Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave og denne inneholder viktig informasjon om eiendommen. I denne har selger avgitt blant annet følgende beskrivelser:

- Det har vært utført arbeid/kontroll av vann/avløp. Utført kun av faglært og gjelder kobling av avløp utvendig kum. Utført av Vestfold Rørfornying i 2022.
- Det har vært utørt arbeid på El-anlegget. Gjelder opplegg til strøm i gang/rom i kjeller. Utført av ufaglært/egeninnsats/ dugnad.
- Det er skiftet vindu på ett soverom i 2017. Utført av faglært samt ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført av tømrer Jon Andre Jonskås (eier).
- Det er innredet gang og rom i kjeller med nye overflater som vegg, gulv og tak. Oppkobling av el. opplegg er gjort av elektriker på dugnad. Soverom er ikke omsøkt som oppholdsrom hos bygningsmyndighetene.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 17 239 kWt. Forbrukstall er innhentet fra strømleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon.

Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster, volum for bruk av ikke strømdrevne oppvarmingskilder etc.

FORSIKRING
Storebrand
Polisenummer: 7152248

Bygningsforsikring er felles forsikringspolise sammen med den andre boligseksjonen i sameiet. Eier opplyser at forsikringspremien fordeles med 50/50 på hver seksjon.

Det må evt. tegnes egen innboforsikring.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 14 918 pr. år

Kommunale avgifter er oppgitt som årlig sum for 2023 og inkluderer kommunens leveranse av vann, avløp, renovasjon og feiing.

FORHOLDET TIL EIENDOMSSKATT
Det er ikke eiendomsskatt per i dag i denne delen av Tønsberg kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 689 613.
Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 2 482 607.

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

INFORMASJON OM SAMEIET
Eiendommen Granveien 20 er seksjonert og sameiet består av i alt to boligseksjoner.

Sameiets seksjoner har følgende eierbrøk:
Seksjon 1 (som her selges): 50%
Seksjon 2: (naboleilighet i 2. etasje): 50%

Det er ingen fellesgjeld i sameiet eller på seksjonen.

Det er ikke etablert noen ordning med avsetning til fellesutgifter da seksjonene bærer hver sine kostnader pr. i dag. Eierne av de to seksjonene samarbeider dog om felles bygningsforsikring. Kostnader til bygningsforsikring deles etter eierbrøk (50/50). Det er i følge selger heller ikke etablert regulerende sameievedtekter så langt de har kjennskap til. Sameiet reguleres for øvrig etter Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Det opplyses at det i en av leilighetens to boder i underetasje er plassert varmtvannstank tilhørende leiligheten i 2. etasje.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING
Det er ingen plikt til medlemskap eventuelle velforeninger i nærmiljøet.

ADGANG TIL UTLEIE
Leiligheten er registrert med en boenhet og den har ingen separat utleiedel i tillegg til denne. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

SKOLEKRETS
Eiendommen tilhører skolekrets nummer 14 - Træleborg.

For evt. spørsmål anbefales det å ta kontakt med Skolekontoret ved Tønsberg kommune på telefon 333 48 308.

BOPLIKT/KONSESJON/ODEL
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Det er heller ikke konsesjonsplikt eller odelsbestemmelser knyttet til eiendommen.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL GRANVEIEN 20
Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Fra Tønsberg kjører man over Kanalbroen og tar til høyre i første rundkjøring. Følg Banebakken/Solveien mot Kaldnes og ta til venstre. Følg Oreveien til dens ende og ta deretter Granveien til venstre. Eiendommen ligger nå som tredje hus på venstre hånd.

Se vedlagte kart/nabolagsprofil for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med meglers visningsbukker frem til eiendommen ved annonsert fellesvisning.

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):
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 225 000,-) (Kr.41 925)
Markedspakke (Kr.12 150)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&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.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremkommer i salgsbeskrivelsen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør, denne er vedlagt i salgsoppgaven.
Det opplyses særskilt av taklampe over spisesetue og taklampe på kjøkken ikke medfølger.

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

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

HEFTELSER/SERVITUTTER/GRUNNDATA TINGLYST PÅ SEKSJONEN

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.

Heftelser/servitutter:
1954/2903-4/91. Best. om vann/kloakkledn. av 28.10.1954. Med flere bestemmelser. Overført fra: 3803-1003/97. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:
2007/1046752-1/200. Seksjonering - 18.12.2007. Opprettet seksjoner: snr: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 50/100

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.

OPPDRAGSANSVARLIG

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

STUE-/SPISESTUE MED PEIS

Dette kan nok med stor sannsynlighet kalles husets høydepunkt. Stuen er antagelig selve "hjertet i hjemmet".

Dette romslige og lyse rommet har vindusflater på tre vegger - mot både øst, syd og vest som gjør rommet lyst og trivelig. De største vinduene er på østveggen, og gjennom disse der det blant annet noe utsikt inn mot Tønsberg by. Det er verandadør ut mot terrassen og hagen Tross rikelig med vindusflater er det godt med veggflater for møblering.

Stuen har god plass til flere sittegrupper/loungemøbler og god plass for spisestuemøbler.

Den mest naturlige plasseringen av rommets spisestuemøblement, ligger ut den åpne løsningen mot leilighetens kjøkken. Her er det god plass til oppdekning for familie-/venneselskap hvis ønskelig!

Den energieffektive peisovnen fra 2008 gir god varme i vinterhalvåret og er et hyggelig samlingspunkt for familien på mørke kvelder.

KJØKKEN MED INNGANG FRA TO SIDER

Kjøkkenet ligger flott plassert i boligen, med vindu som gir fin nærkontakt mot hagen og markterrasse i vest.

Den åpne løsningen mot spisestuen i syd bidrar til ytterligere lysinnslipp av naturlig dagslys. Kjøkkenet ligger i tett tilknytning til spisestueplassen i stuen, og åpning mot gang i motsatt ende av rommet bidrar til praktisk tilkomst. Innredningen fra Ikea er utskiftet i 2007.

L-løsning gir godt med arbeidsplass ved laminerte benkeplater, mens utstrakt bruk av praktiske kolonialskuffer gir god oppbevaringsplass og fin oversikt. På den ene siden er det nær takhøye overskap - ett av overskapene har doble glassdører.

Av hvitevarer medfølger oppvaskmaskin fra 2016, stekeovn i underskap, keramisk steketopp nedfelt i benkeplate og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenet er videre utstyrt med Thermex ventilator fra 2003, diskre mosaikkfliser mellom over-/underskap og oppvaskkum m/sidekum.

BANG

BADEROMMET

Baderommet er innredet i lyse farger og er praktisk plassert med inngang vis a vis soverommene i 1. etasje. Rommet har moderne og klassiske mosaikkfliser på gulvet mens det er malt trepanel i himling.

Dusjsonen er kledd med baderomspanel (vårtromsplater) på alle tre vegger, øvrig del av rommet har malt mdf perlefaspanel Oppvarming skjer ved veggmontert elektrisk ovn.

Innredningen består av badekar med dusjløsning og sidehengslet dusjdør av herdet glass, sokkeltoalett og baderomsinnredning i hvit utførelse med to dørs underskap, ett overskap, heltre baderomsbenk m/overliggende skålservant og veggspeil med underliggende glasshylle.

Vestvendt vindu gir naturlig daglys til rommet og mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon.

DE TO SOVEROMMENE I 1. ETASJE

Soverommene ligger vegg-i-vegg med hverandre, begge med vindu som vender ut mot øst.

Hjemmets største rom og derav leilighetens naturlige hovedsoverom er trukket lengst vekk fra stue-/kjøkkensonen på hushjørnet mot nord-øst. Her er det god plass for både dobbeltseng med evt. nattbord og soveromsmøbler. Langs veggen mot tilstøtende soverom er det plassert medfølgende 4-dørs frittstående garderobeskapsrekke med hvite høyglansede dørfronter med god klesoppbevaringsplass.

Leilighetens andre soverom har plass for både seng, sone for garderobeskap og eventuelt plass for arbeidsbord eller lignende hvis ønskelig.

Alice

EGEN INNGANG SAMT GANG I 1. ETASJE

Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør fra 2007, møter man leilighetens entre/gang. Herfra leder en halvplans malt tretrapp inn i leilighetens 1. etasje og ned til underetasjen. Dette lyse og innbydende rommet har plass for både klesanheng, hyller og oppbevaringsplass for skotøy. Husets el-tavle er plassert øverst ved trappen.

Den innenforeliggende gangen leder inn til samtlige rom i 1. etasjen. Her er det blant annet en nisje med garderobeanheng.

ROMMENE I UNDERETASJEN

En lys gang leder inn til alle rommene i underetasjen. Her der det lagt ny parkettlaminat og ny malt mdf panel på vegger i 2014.

Rom innredet som soverom er svalt og romslig. Også her er det ny parkettlaminat og ny malt mdf panel på vegger fra 2014. Rommet ligger på hushjørnet mot syd-øst, med vindu på begge veggene og har god plass for både dobbeltseng og garderobemøbler.

Vaskerommet/vaskekjelleren har malt murgulv, opplegg for vaskemaskin og diverse veggmonterte hyller medfølger. Vaskekjelleren ligger på hushjørnet mot syd-vest og også her er det vindu på hver av veggene. Elektrisk avtrekksvifte sørger for avtrekk i rommet.

De to bodene i etasjen ligger vegg-.i-vegg med hverandre og har god oppbevaringsplass. Her medfølger alt av plassbygde lagringshyller. Det er vindu i hvert av rommene.

Soverommet i underetasjen er ikke
omsøkt til rom for varig opphold.

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Tilstandsrapport

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 97, snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 122 m²

Befaringsdato: 21.02.2023 **Rapportdato:** 27.02.2023 **Oppdragsnr.:** 21041-1525 **Referansenummer:** HQ3802

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
27.02.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

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).

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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

TG 2

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

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

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

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

Del av horisontaldelt tomannsbolig oppført i tre over mur i 1955.
Denne enheten utgjør hoveddelen av første etasje og kjeller, ca 2/5 av boligen.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer og terrassedør av tre med tolags isolerglass.
Tomten er opparbeidet med plen og terrasse.
Parkering i gaten.
Boligen er oppgradert med bla. innredet soverom og pusset opp gang i kjeller i 2014, skiftet enkelte vinduer og det er lagt ny laminat i gang og trapp i 2022.
Som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik fra normal tilstand, dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

Gå til side

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein av noe eldre dato
Nedløp og beslag i plastbelagt stål av varierende alder
Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass fra 1980-tallet.
Ett vindu på hovedsoverom skiftet i 2018 og enkelte i kjeller ca 2014 =TG1
Malt ytterdør med glass.
Overbygget balkong på ca 22 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre. Trapp til hage.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av lakkert heltregulv og laminatgulv. Malt tapet og tapet på vegger og malte slette plater i innvendige tak.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerom av eldre dato i enkel standard.
Malt betong på gulv, malt mur på vegger og malt murpuss i innvendig tak.
Innredet med arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin.

Bad
Bad har fliser på gulv, baderomsplater på vegg ved badekar, forøvrig panelplater på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, speil, badekar og wc.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med fliser over benke ved vask.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med utlufting.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger av varierende årgang.
Avløpsrør av plast og støpejernsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra alle våtrom.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskapet er montert i gang.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 16 og 10 amp kurser
Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Tomannsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	71	71	0
Kjeller	51	33	18
Sum	**122**	**104**	**18**

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

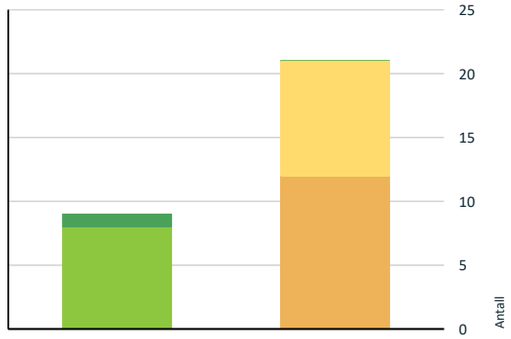
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er innredet ett soverom i kjeller, dette er ikke byggemeldt, forøvrig stemmer dagens bruk med kommunale tegninger.

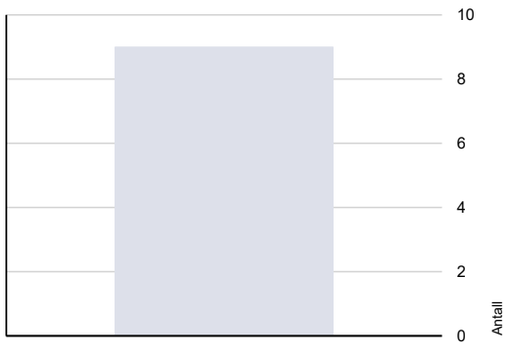
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er avvik:
Kledningen har påløpt alder, avflassinger og generell aldersslitasje

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:
Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:
Dør har noe alder/bruksslitasje, er treg å åpne/lukke og mangler tilfredsstillende beslagsløsning under terskel

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipestokk har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:
Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er panelplater på vegger i våtsonen, dette er ikke egnet materiale.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det er avvik:
Innredninger har svell, avflassinger og bruksmerker

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side
Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen har mye avflassinger, svell g bruksmerker.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Vaskerom Gå til side
Det er avvik:
Overflater og innredning har passert forventet levetid. Det bemerkes at rommet ikke er oppført som våtrom etter dagens krav.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Det er avvik:
Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:
Det er stedvis noe riss i puss, men ingen synlige gje

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er avvik:
Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er avvik:
Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har alder/værslitasje

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er avvik:
Fallforhold er ikke iht krav.
Det er stedvis manglende fliser

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Dobbeltkrum betongstein av noe eldre dato

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra påløpt alder.

Nedløp og beslag TG 2

Nedløp og beslag i plastbelagt stål av varierende alder

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har alder/værslitasje

Tiltak
• Tiltak:

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Veggkonstruksjon TG 2

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen har påløpt alder, avflassinger og generell aldersslitasje

Tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold.

Vinduer TG 2

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass fra 1980-tallet.
Ett vindu på hovedsoverom skiftet i 2018 og enkelte i kjeller ca 2014 =TG1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes

Dører TG 2

Malt ytterdør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør har noe alder/bruksslitasje, er treg å åpne/lukke og mangler tilfredsstillende beslagsløsning under terskel

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Overbygget balkong på ca 22 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre. Trapp til hage.
Noe værslitasje på overflater, normalt vedlikehold kan påregnes

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Overflater består av lakkert heltregulv og laminatgulv. Malt tapet og tapet på vegger og malte slette plater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Deler av overflater i kjeller oppleves som grove/uferdige etter dagens standard.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon

TG 2

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

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

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Tegl pipestokk.
Peisovn er montert i stue

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipestokk har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

TG settes utifra alder og bemerkning.

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte murvegger.
Det ble foretatt fuktsøk, og det ble indikert noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden.
Det kan bli behov for vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring hvis fuktnivået øker.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig trapp i malt tre.
Laminat i trinn.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Innvendige dører

TG 1

Malte profilerte dører innvendig.
Normal slitasje

Oppvarming

TG 1

Oppvarmet med peisovn.
Panelovner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, baderomsplater på vegg ved badekar, forøvrig panelplater på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, speil, badekar og wc.
Bad antatt oppført som egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater på vegger ved badekar forøvrig panelplater på vegger.
Malt panel i innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er panelplater på vegger i våtsonen, dette er ikke egnet materiale.

Tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å bruke dusjkabinett frem til renovering for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Det er stedvis manglende fliser

Tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast ved badekar.
Det er ikke synlig om mansjett er ført under klemring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredet med servantinnredning, speil, håndkletørker, badekar og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredninger har svell, avflassinger og bruksmerker

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med fliser over benke ved vask.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har mye avflassinger, svell g bruksmerker.

Tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger/utbedringer.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting.
Normal slitasje.

Årstall: 2003

SPESIALROM

KJELLER > VASKEROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Vaskerom av eldre dato i enkel standard.
Malt betong på gulv, malt mur på vegger og malt murpuss i innvendig tak.
Innredet med arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin.
Støpejernssluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og innredning har passert forventet levetid.
Det bemerkes at rommet ikke er oppført som våtrom etter dagens krav.

Tiltak
• Tiltak:

Bruk rommet med varsomhet, unngå unødvendig vannpåkjenning på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Kobber vannledninger av varierende årgang.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Ventilasjon

TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra alle våtrom.

Varmtvannstank

TG 1

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom.

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, dette bør endres til fast tilkobling.
Forøvrig ingen synlige avvik.

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

Elektrisk anlegg

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskapet er montert i gang.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 16 og 10 amp kurser

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2015 Røropplegg og utstyrsmontering i kjeller.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
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?
    Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidene i kjeller.
Forøvrig Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Stedvis synlig grunnmursplast på murer.
I følge tidligere salgsoppgave er det drenert i 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Tiltak
• Tiltak:

Dette forholdet antas å komme av kapillært oppsug fra grunnen siden lav er støpt uten fuktsperre mot grunn.
Observer forholdet.
Det kan ikke utelukkes tiltak om fuktnivået øker

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer av sementblokker

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe riss i puss, men ingen synlige gje

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

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

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.Etasje	71	71	0	Entré , Gang , Bad , 2 Soverom , Stue/kjøkken	
Kjeller	51	33	18	Gang , 1 Soverom , Vaskerom	2 Boder
Sum	122	104	18		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er innredet ett soverom i kjeller, dette er ikke byggemeldt, forøvrig stemmer dagens bruk med kommunale tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverksjenester

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: Vindu på soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning da det er for høyt plassert på vegg, fast trapp må monteres under vindu for godkjent rømning via vindu.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1003	97		1	917 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Granveien 20

Hjemmelshaver
Carlander Anna Sofia, Jonskås John André

Kommentar
Felles eiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2023		Innhentet	5	Nei

Granveien 20, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 97
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

PERSONVERN

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

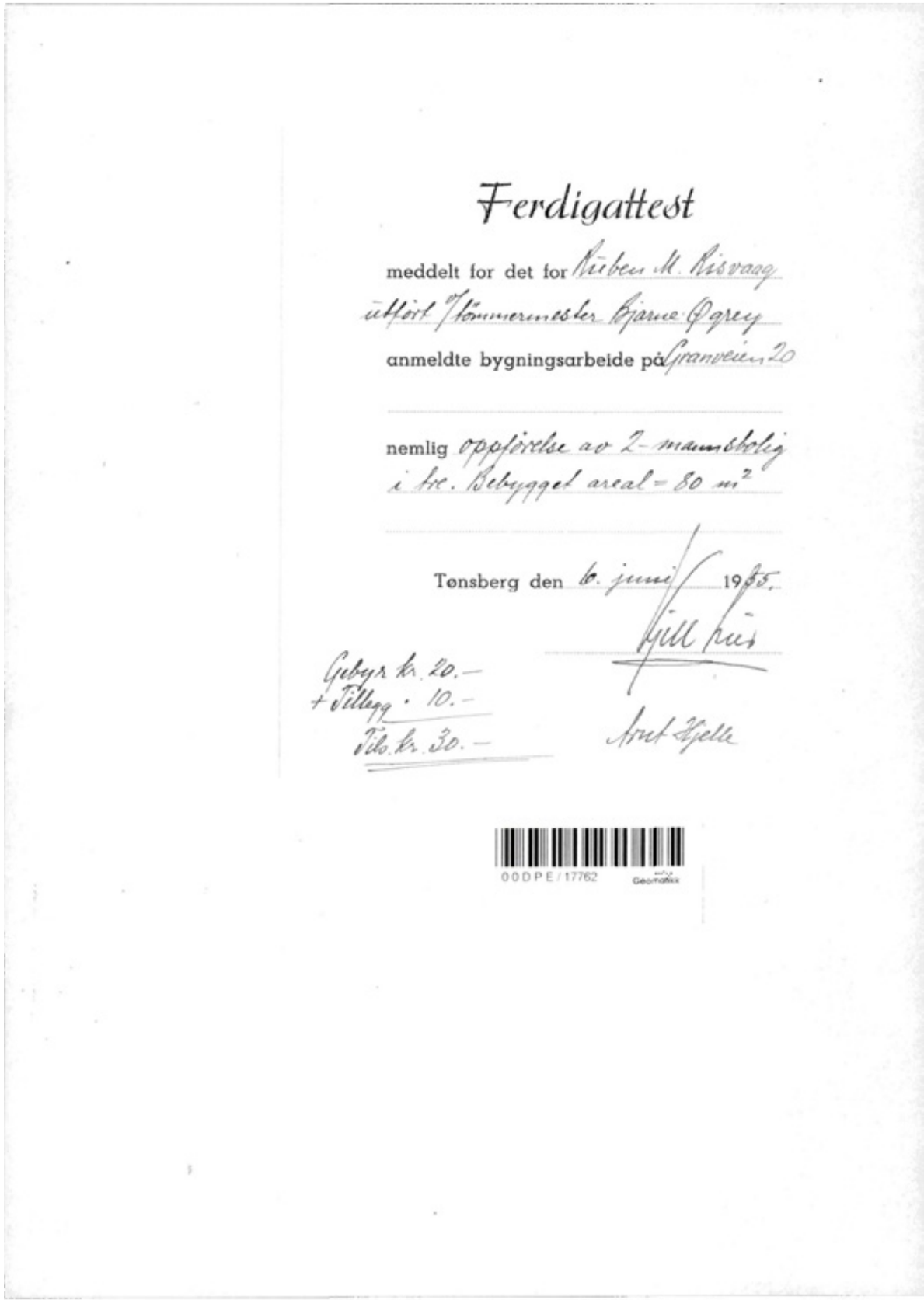
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/HQ3802

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Ferdigattest

meddelt for det for Ruben M. Risvaag
utført v/tömmermester Bjarne Ø grey
anmeldte bygningsarbeide på Granveien 20

nemlig oppförelse av 2-mannsbolig
i tre. Bebygget areal = 80 m²

Tønsberg den 6. juni 1955.

Gebyr kr. 20.–
+ Tillegg · 10.–
Tils. kr. 30.–

00DPE/17762

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2230044

Selger 1 navn
Anna Sofia Carlander

Selger 2 navn
John André Jonskås

Gateadresse
Granveien 20

Poststed
Tønsberg

Postnr
3115

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 7152248

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

Document reference: 2230044

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kobling av avløp utvendig kum.
Arbeid utført av: Vestfold rørfornying

Filer
Faktura-134.pdf

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Opplegg el til gang / rom i kjeller.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Skiftet vindu i soverom (stort) i 2017.
Arbeid utført av: John Andre Jonskås- Tømrer

Filer

Document reference: 2230044

Fagprøve 2004 (34257).pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet gang og rom i kjeller. Nye overflater vegg, gulv og tak. Oppkobling og El. opplegg gjort av elektriker på dugnad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 2230044

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230044

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Carlander	25ad0e392fca641286769a3 58b7756a341298157	23.02.2023 19:21:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Andre Jonskås	7af5d38e0713ad3b9b87fa8 bc937b1d8b96830dd	22.02.2023 13:39:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230044

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1003	**97**	**0**	**1**	**Granveien 20**

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Vann- og avløpsforhold

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

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat slamtank		
Minirenseanlegg		

Merknad:

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Returneres etter tinglysing til

Knut Røer
Mispelveien 11 A
3152 Tolvsrød

Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg kommune	1003	97		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Brit Wnce Tveisme	1/2
	Henrik Amundsen	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	50	BG	13				25				37				49			
2	B	50	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
30.10.2007	x Brit W. Tveisme Henrik Amundsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg 30.10.2007	x Brit W. Tveisme Henrik Amundsen	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
1003	97			

Dato	Stempel og underskrift
14/11-07	

Noter:

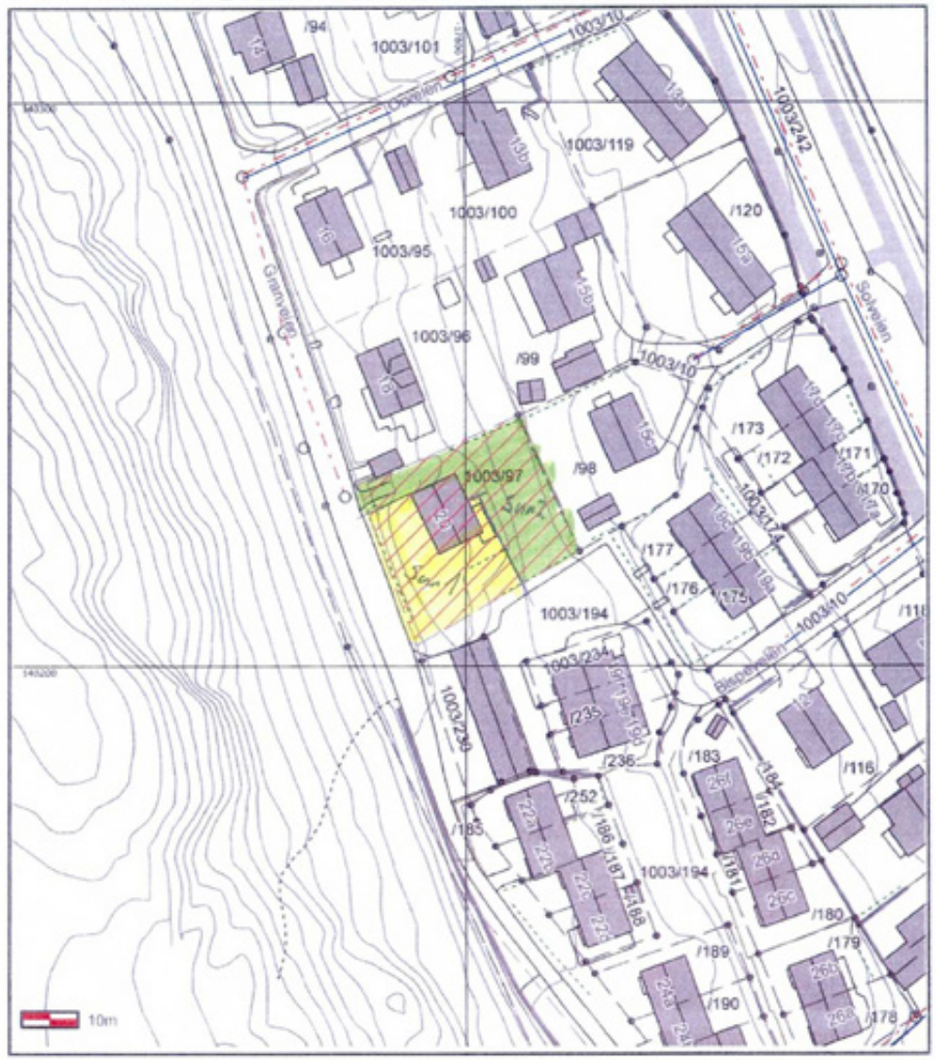
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

TINGLYST
18 DES. 2007
DAGBOKNR.: 1046752

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
31/10-07	Bnt W. Tveisme Henrik Rønnestad

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: GRANVEIEN 20

Dato: 30/10-2007 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/97/0/0

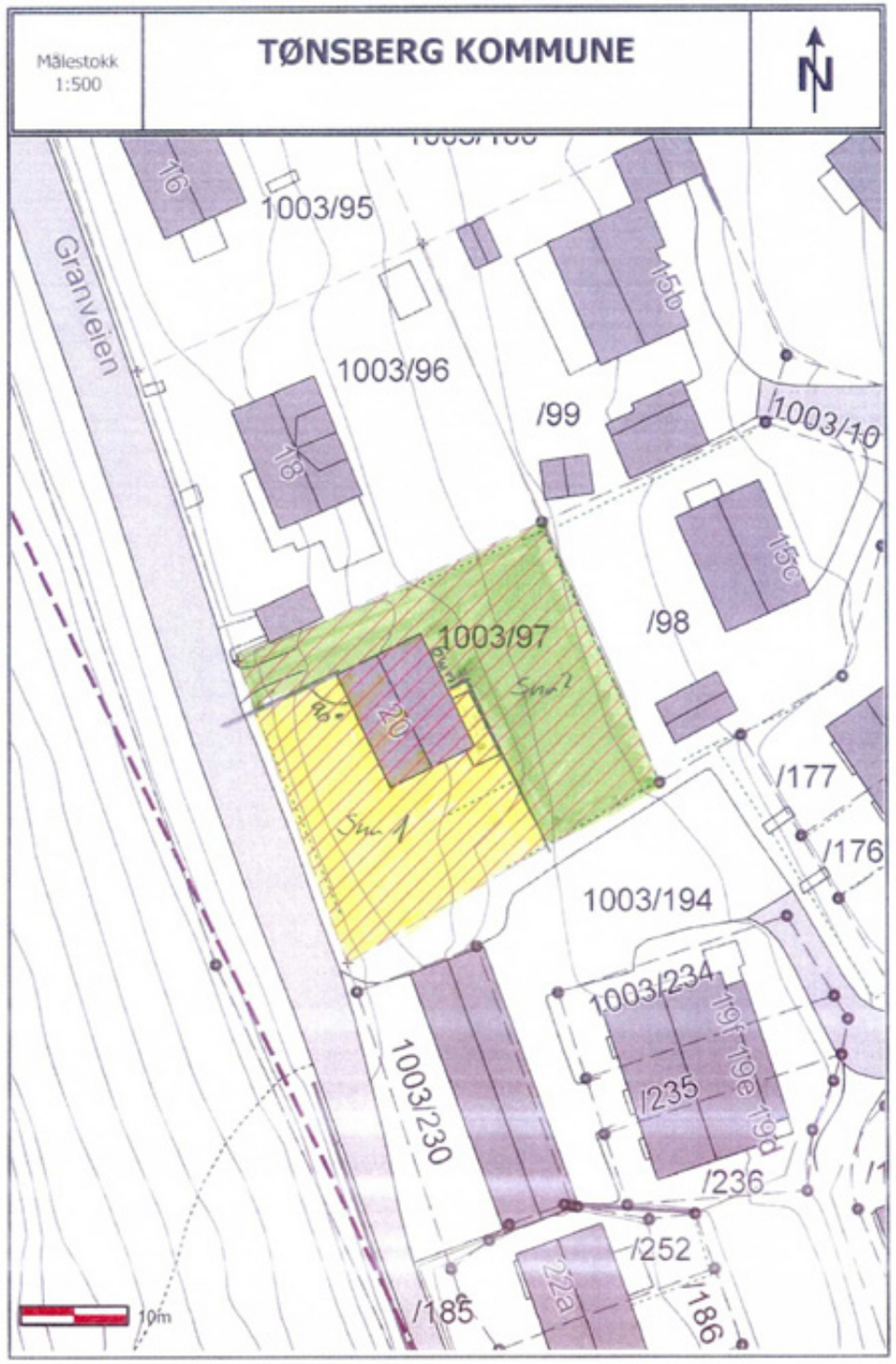
NGO III

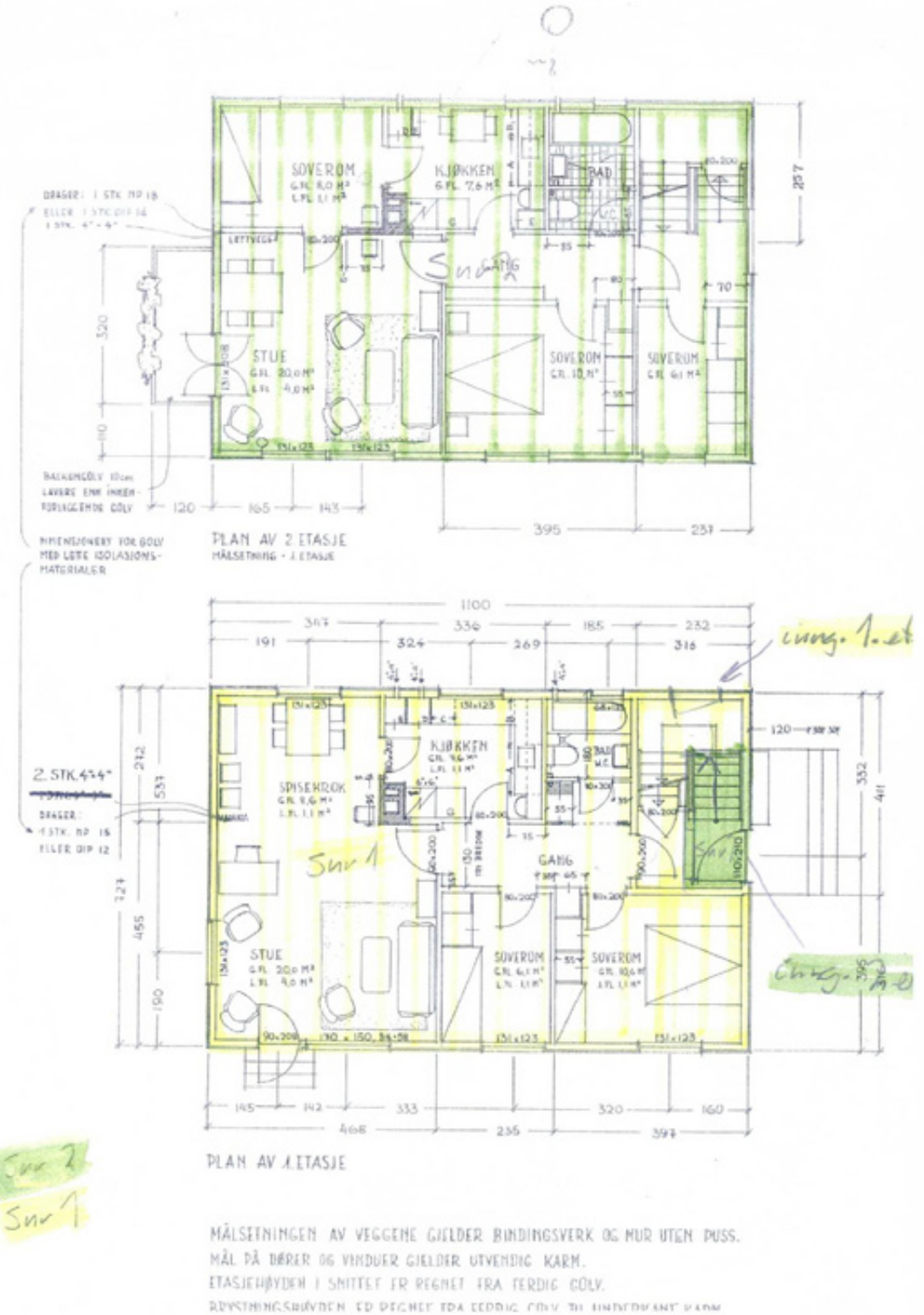
Tegnforklaring:

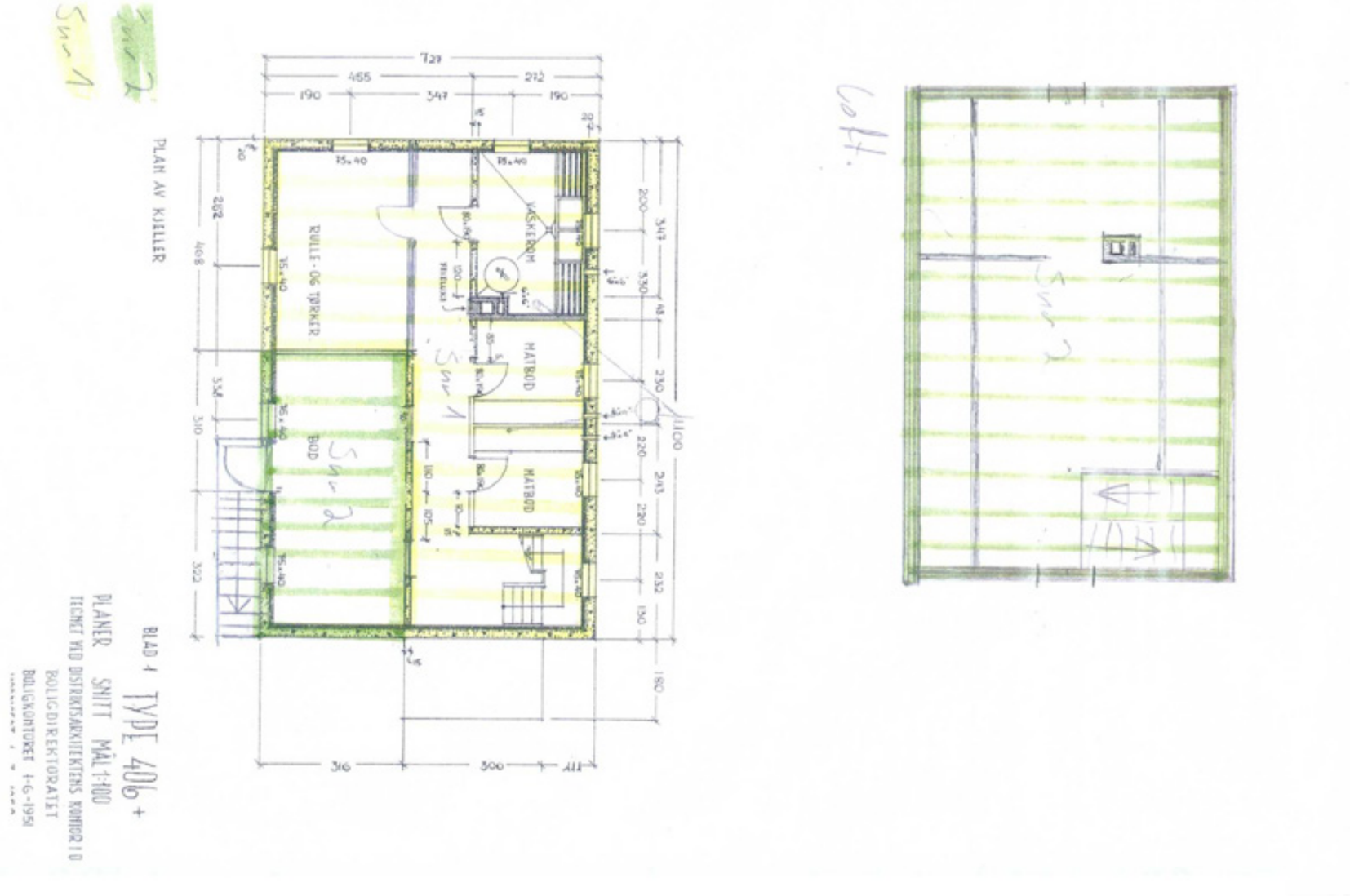
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, ruterettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.


Målestokk
1:500
TØNSBERG KOMMUNE
N
Granveien
16
1003/95
15b
1003/96
/99
18
1003/10
15c
/98
1003/97
20
Snr 2
Snr 1
/177
/176
1003/194
1003/234
19f 19e 19d
/235
1003/230
/236
/252
22a
/185
/186
10m


SOVEROM
KJØKKEN
BAD
STUE
SOVEROM
SOVEROM
PLAN AV 2 ETASJE
MÅLSETNING - 1 ETASJE
SPISEKROK
KJØKKEN
GANG
STUE
SOVEROM
SOVEROM
PLAN AV 1 ETASJE
Snr 2
Snr 1
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.



Planstatus

Tønsberg kommune

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3803 - Tønsberg kommune	**1003**	**97**	**0**	**1**	Granveien 20, 3115 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (22.5.2019)	916.84m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

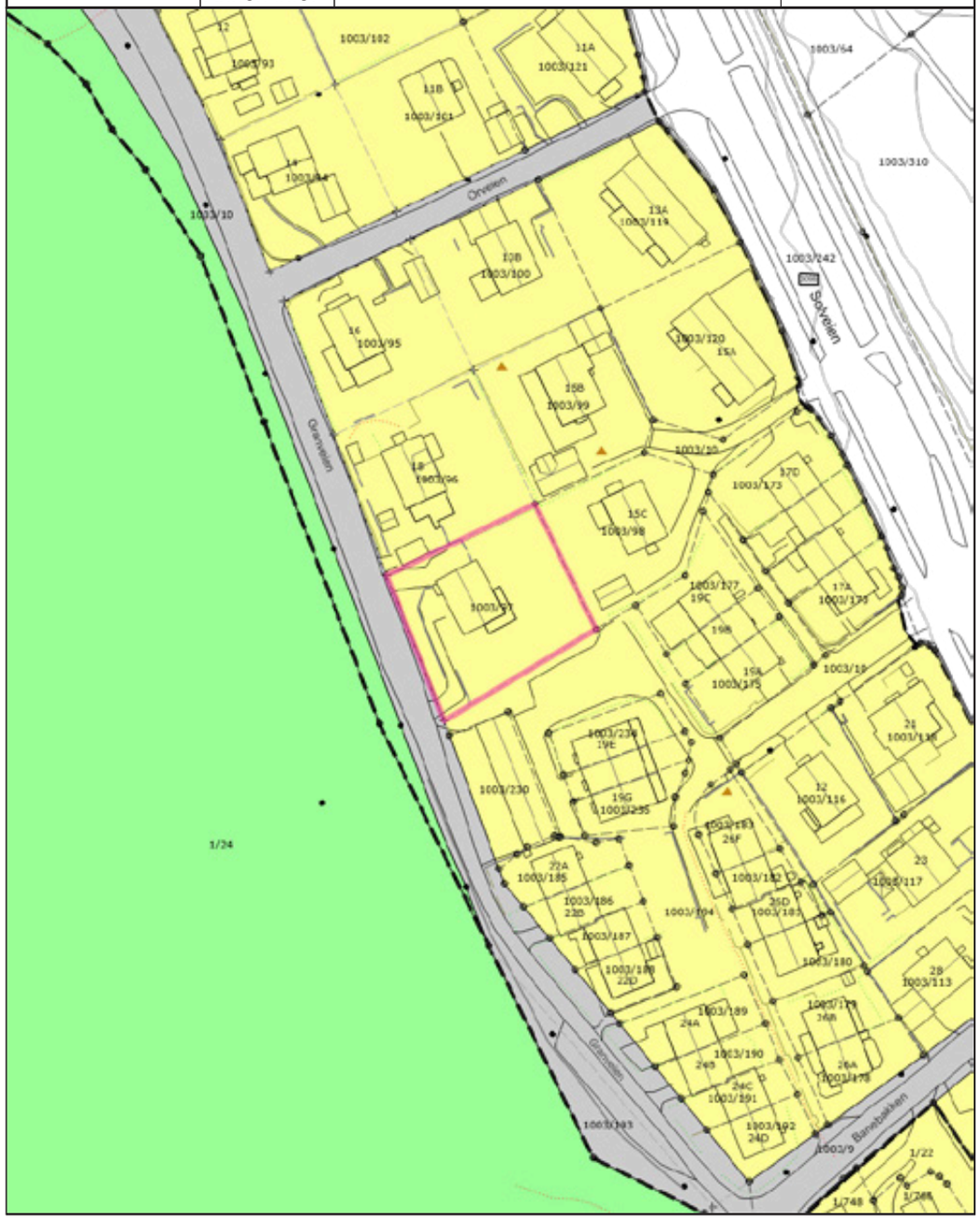
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Granveien 20 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Rikspolitiske retningslinjer
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Hekk
- Gatelys
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Garasje og uthus
- Plangrense
- Andre sikringssoner
- Grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde planforslag
- Høydekurve
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- Naturverngrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Vegkantavkjørsel
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Annen næring
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- MurLoddrett
- Stolpe
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gang- og sykkelvegkant
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Bolig
- Strandsonen (RPR-grense på land)
- Grense for sikringsoner
- Veg - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kommunegrense

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Granveien 20 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Granveien 20 3115 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Gatelys
- Teiggrense
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Garasje og uthus
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Kommunegrense
- Gang- og sykkelveg
- Bebygd område
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- Nøyaktig grensepunkt
- Naturverngrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Vegkantavkjørsel
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Annen næring
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Høydekurve
- Veg
- Skog
- MurLoddrett
- Stolpe
- Anslått grensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gang- og sykkelvegkant
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Bolig
- Frittstående trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Høydekurve
- Havflate
- Annet

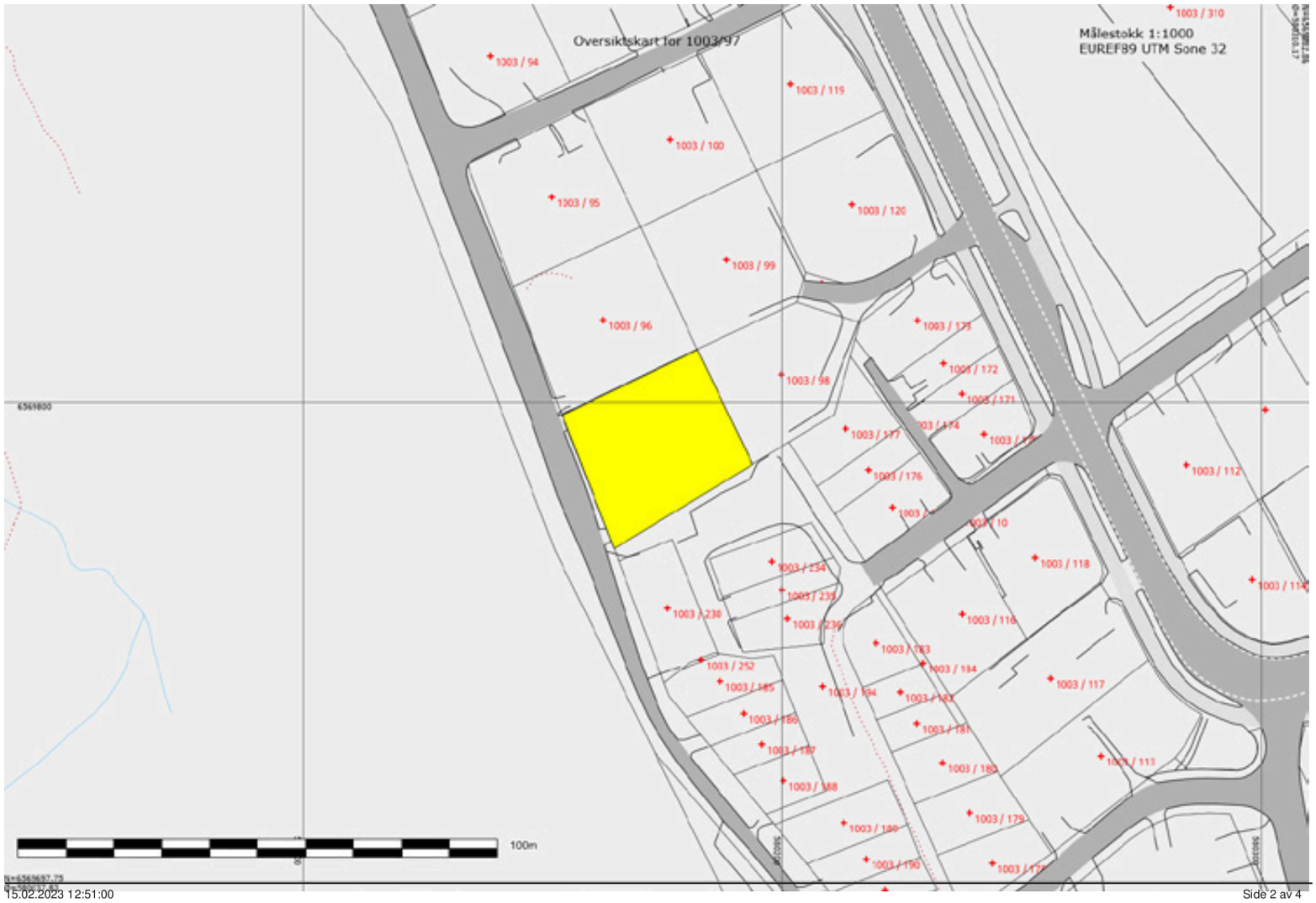
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**1003**	**97**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

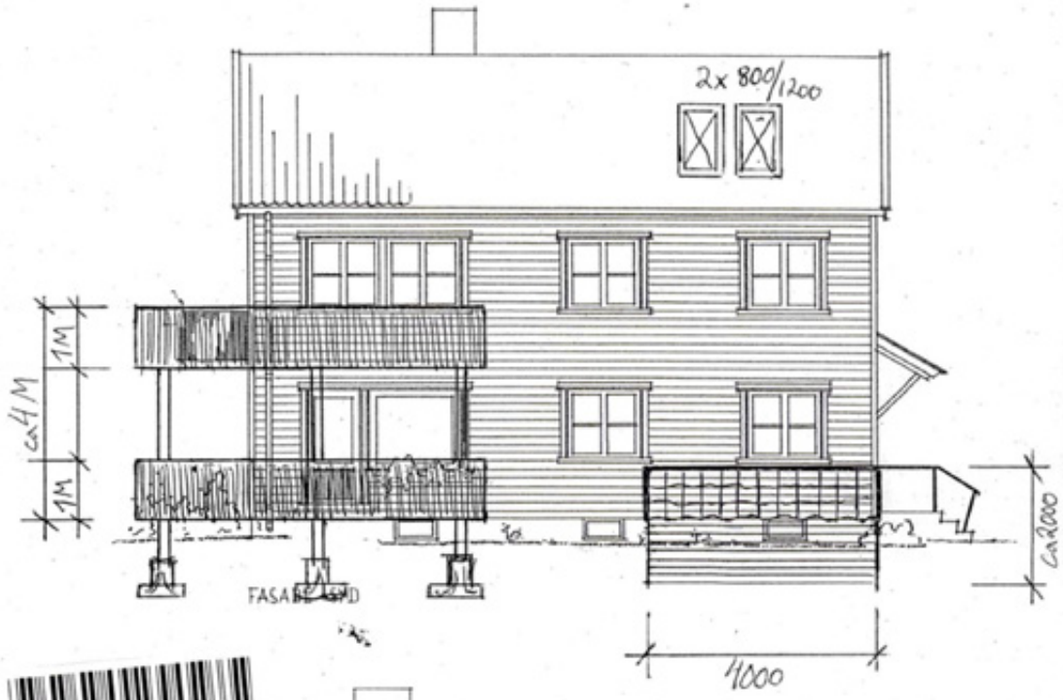
Areal: 916,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6569790,99 Øst: 580173,64

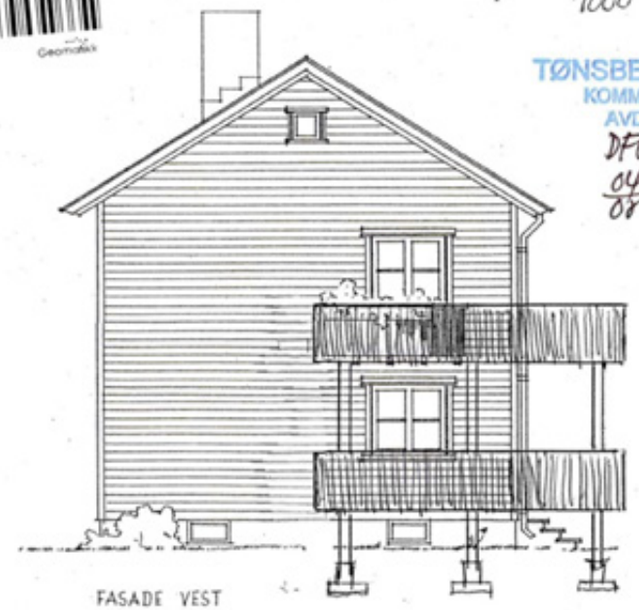
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6569769,57	580165,01	Ikke spesifisert	Umerket	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			29,94	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6569797,43	580154,05	Ikke spesifisert	Umerket	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			31,41	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6569811,04	580182,36	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			26,60	Ikke hjelpelinje		13	
4	6569787,09	580193,94	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			33,82	Ikke hjelpelinje		21	

BALKONG 1&2 ETASJE + UTEBOD + TAKVINDUER



00DPR/17775 Geomatikk



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
DFUM 125/06
04/08/06

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN:

DATO: NAVN:

BYGGHERRE: H. AMUNDSEN

STED: TOMT:

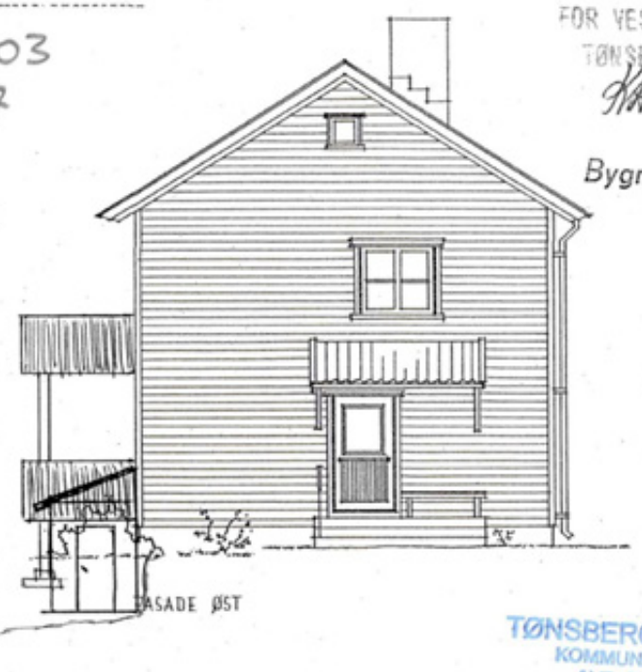
Tønsberg

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

ATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG

GÅRDSNR.: 1003
BRUKSNR.: 97
GRANVN. 20
3115 TØNSBERG

Bygn. anm. nr. 1
19



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
DFUM 125/06
04/08/06

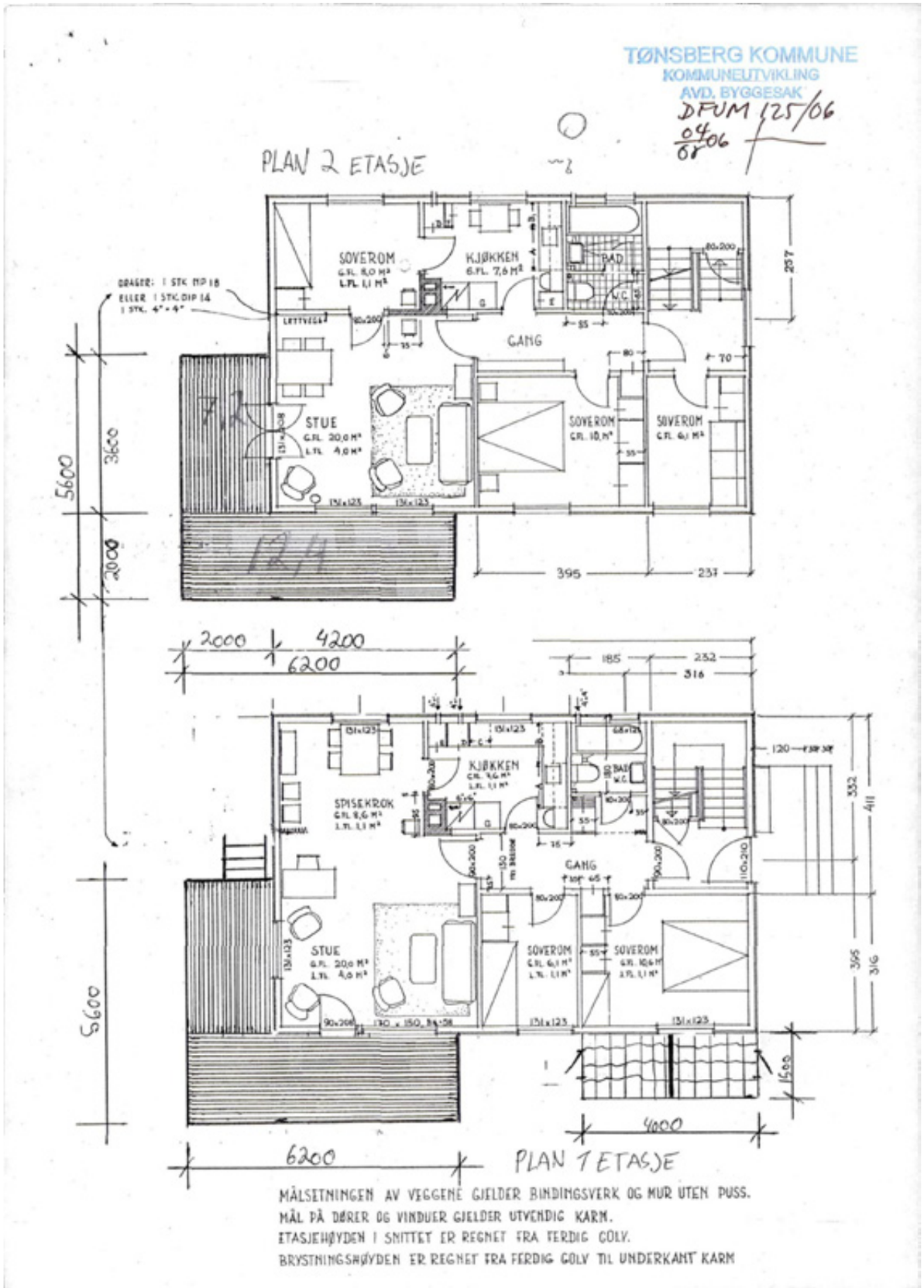
BLAD 2 TYPE 40b+

FASADER MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I O:

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 4-6-1951



TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1003	**97**	**0**	**1**	**Granveien 20**

Kommunale årsgebyr 2023
Antall terminer: 4

Varenavn		Antall		Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanngebyr bolig 71-300m²		1		3 227,50	3 227,50
Fastledd vann		1		1 221,00	1 221,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		1		5 292,50	5 292,50
Fastledd avløp		1		2 333,00	2 333,00
Tilsyn og feiegebyr		0		569,00	0,00
Standard renovasjon		1		3 346,25	3 346,25
Tillegg volum restavfall		0		1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0		400,00	0,00
Leie 360 L, 2 ab.		0		500,00	0,00
Leie 660 L, 3 ab.		0		700,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-600,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1		-501,94	-501,94
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**14 918,31**

Merknader:

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

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:
Granveien 20, 3115 Tønsberg

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

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

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

87

Oppdragsnummer: 2230044

Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.02.2023 19:39

Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27
Epost jesper@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy