



EIENDOM
2005



Vertikaldelt enebolig sentralt og solrikt på Eik

Syrbekkveien 1B, 3123 Tønsberg

Prisantydning: kr 4 690 000,- + omk.

Primærrom: 113 kvm

BRA: 116 kvm

Eiendomstype: Enebolig - vertikaldelt - eierseksjon



*“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.





KORT OM EIENDOMMEN

Vertikaltdelt bolig fra 2005 I Sentralt og solrik på Eik I
Usjenet hage I 3 stuer I 3 soverom I 2 bad I Garasje!

Oppdragsnummer 2230312
Gnr.: 82, Bnr.: 574, Snr.: 2 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Syrbekkveien 1B, 3123 Tønsberg
Prisantydning 4 690 000,-
Omkostninger 130 592,-
Totalpris inkl. omk. 4 820 592,-

P-rom/BRA 113 kvm/116 kvm
Antall soverom 3
Tomteareal 838 kvm
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 2005
Eierform Eierseksjon

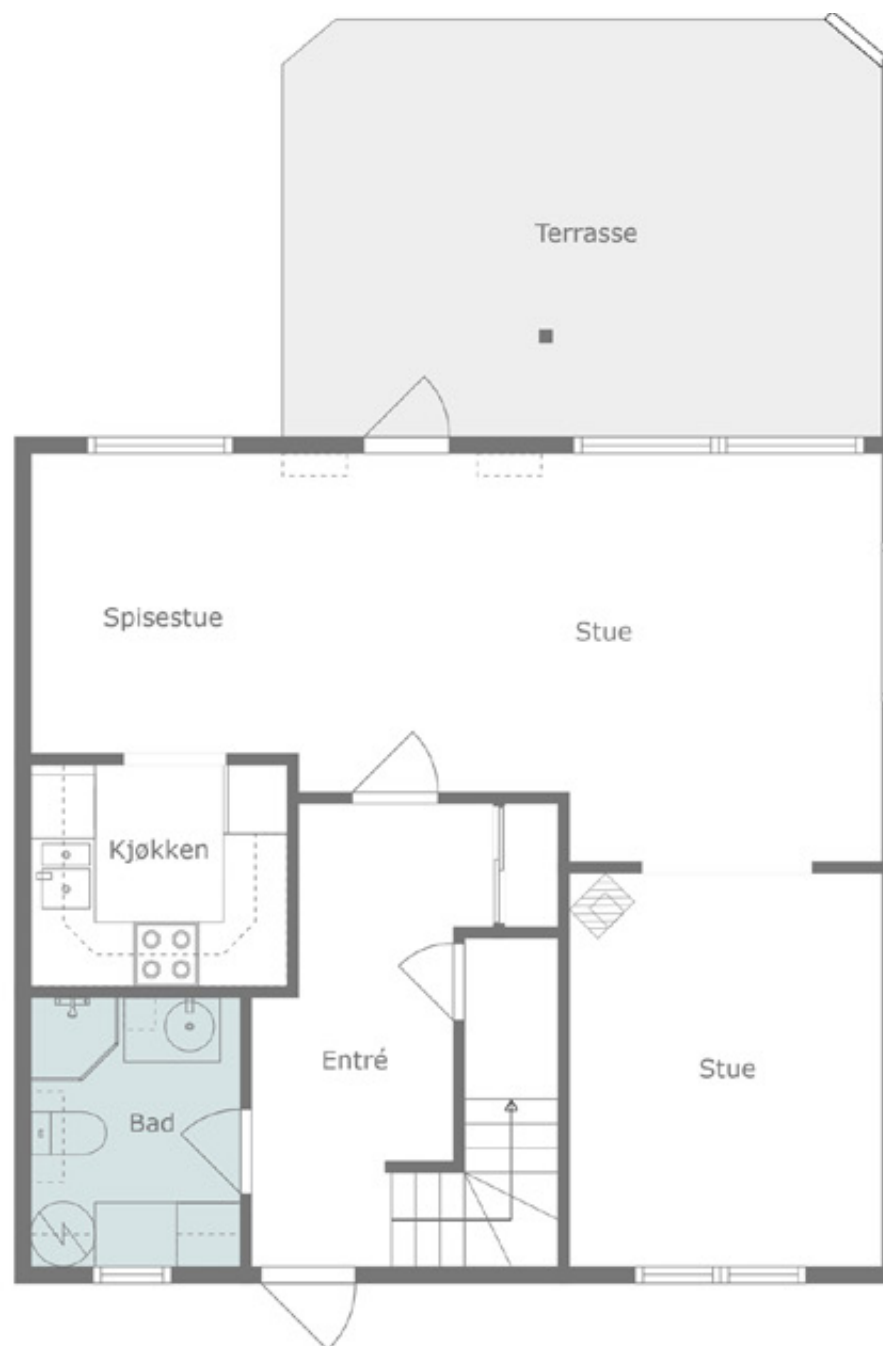
Energimerking Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

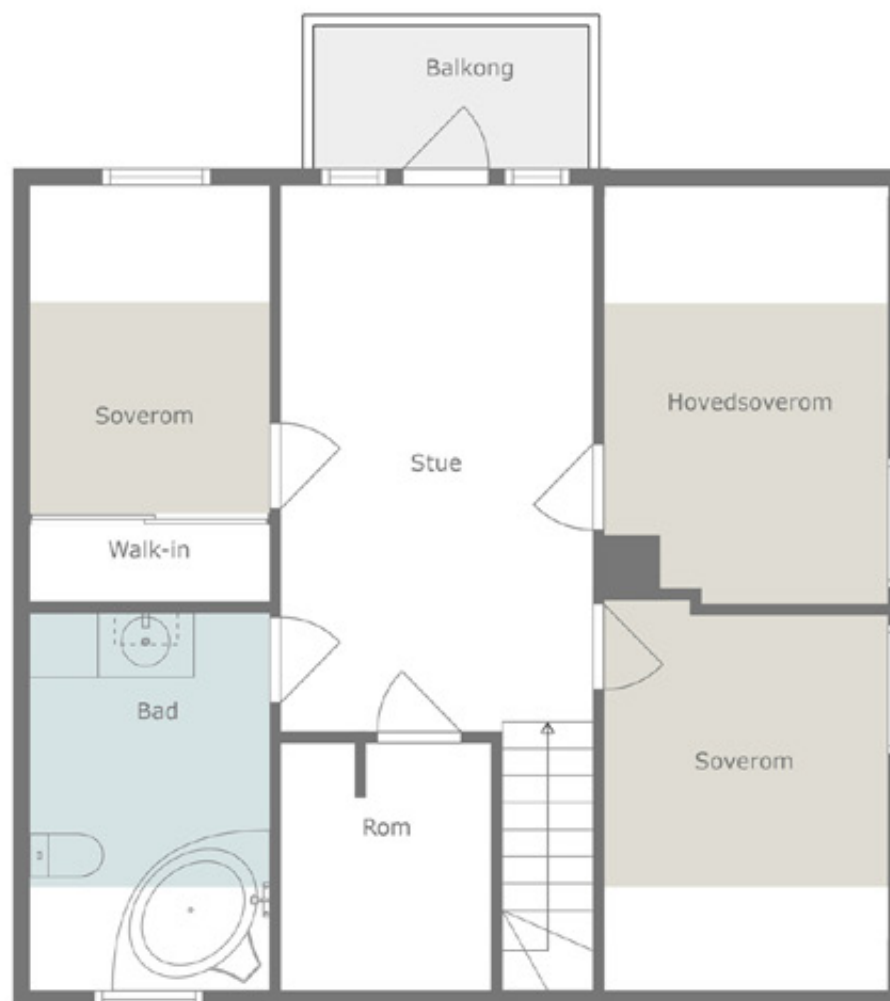












MEGLERS VURDERING

I Syrbekkveien 1b på populære Eik finner du denne solfylte plasserte vertikaldelte eneboligen på en skjermet selveiet hagetomt. Boligen ligger med en tilbaketrukket plassering i 2. husrekke fra veien med vestorientert beliggenhet. Solforholdene er suverene, og i en skjermet og vakkert anlagt hage kan solen nytes til svært sent på kvelden i sommerhalvåret.

Eik ligger få minutter med bil fra Tønsberg sentrum hvor avstanden er kun ca. 3 km. Det er noen hundre meter til barneskoler, ungdomsskole og barnehager.

Huset er innholdsrikt og oppført over to etasjeplan - en ypperlig, innholdsrik og lettstelt familiebolig oppført i 2005 med arealeffektiv løsning. På hovedplanen finner man en lys og hyggelig stue og spisestue hvor terrassedør leder ut til en vestvendt terrasse på 26 m², separat TV-stue med peisovn, et praktisk arbeidskjøkken med Sigdal kjøkkeninnredning, stor entre/hall med bodplass og tilknyttet badrom/vaskerom/wc. I 2. etasje bys det på en koselig loftstue med utgang til balkong, tre soverom, et lyst og delikat bad med toalett og hjørnebadekar samt bodplass.

Familiens kjøretøy plasseres i garasje og på steinlagt gårdsplass med en rekke biloppstillingsplasser. Garasjen har også god lagrings-/oppbevaringsplass.

På vegne av eier av eiendommen og Z-eiendom AS ved Jesper Snekkestad, ønskes det velkommen til visning - husk å melde deg på via funksjonen "visningspåmelding" på nettsider!





KORT FORTALT OM EIENDOMMEN

- Innholdsrik og velholdt vertikaldelt enebolig fra 2005 med god plass
- Usjenert hagetomt med ypperlige solforhold som også inkluderer sen kveldssol
- Tilbaketrukket beliggenhet i 2. husrekke
- Kun ca. 3 km fra Tønsberg sentrum
- Det er kun noen hundre meter til barne-/ungdomsskoler
- Kort avstand til både Wang og Greven videregående skole
- Dagligvareforretninger på Eiktoppen innen kort avstand
- Flott garasje med bod-/lagringsplass og god takhøyde
- Praktisk og nyere utendørs sportsbod med god plass for hageutstyr og annet
- Lys stue-/spisestue vendt ut mot hage og terrasse i vest
- Separat TV-stue i 1. etasje og loftstue i 2. etasje
- Praktisk arbeidskjøkken med U-løsning som gir godt med benkeplass
- Tre soverom
- Mulighet for å omgjøre TV-stue i 1. etasje til soverom for livsløpsstandard.
- Romslig hall/entre
- To baderom - begge med wc og ett med vaskeromdel
- Rikelig med bod-/lagringsplass
- Helhetlig interiørvalg og materialbruk med lyse farger
- Balansert ventilasjonsanlegg sørger for godt inneklima
- Varmepumpe fra 2018 og rentbrennende peisovn
- Pent beplantet tomt med stor vestorientert og skjermet hage
- Variert og gjennomtenkt hagebeplantning skaper usjenanse
- 26 m² vestvendt terrasse og vestvendt balkong i 2. etasje
- Romslig steinlagt gårdsplass
- Flotte tur-/rekreasjonsområder i kort nærhet
- Velkommen til visning!





















NÆROMRÅDET

Eiendommen er solrik og attraktivt beliggende i et etablert boligområde på populære Eik.

Det er kort avstand til Eik barneskole (kun ca. 600 meter), Kongseik ungdomsskole (kun ca. 800 meter) og Greveskogen videregående. Det er flere barnehager i området, hvorav Mortenåsen er den nærmeste. Privatskoler i nærheten er Granly (1.-10.) - kun 900 meter fra eiendommen, Wang (8.-10) - kun ca. 700 meter og Wang toppidrettsgymnas. Ved Eik skole ligger Eikhallen og fotballbaner. Det er også kort vei populære Greveskogen med bl.a. to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid.

Fra boligen er det fin sykkelavstand (1,5 km) til Byskogen, samt "messeområdet" med ishall og utvendig skøytebane. Sistnevnte er et godt utgangspunkt for fine turer i Frodeåsen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Eiktoppen kjøpesenter spisesteder, post, bank, frisør, apotek og legesenter m.m. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med bymessige servicetilbud, Kilen handelspark og Farmandstredet. Sistnevnte har godt over 100 butikker.





NÆROMRÅDET

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun et steinkast unna. Her går bussen hvert 15. minutt til byen.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Det er enkel adkomst til E-18 som tar deg til Oslo eller mot Sørlandet. Fra Tønsberg jernbanestasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 5 min. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 23 min til Horten, 21 min til Sandefjord lufthavn og 50 min til Drammen.





SYRBEKKVEIEN 1B

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

SKOLER

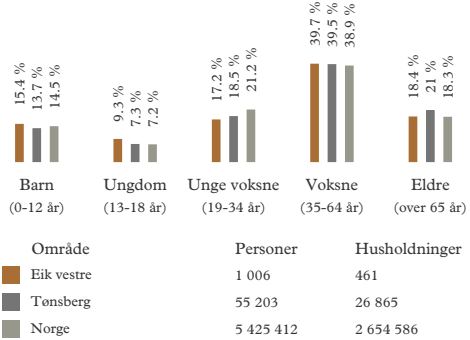
Eik skole (1-7 kl.) 453 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Granly skole (1-10 kl.) 166 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 535 elever, 48 klasser	5 min 2.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	6 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	17 min 1.4 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kongseik barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Mortenåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Eiktoppen PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Eik Post i butikk, søndagsåpent	13 min 1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 96/100

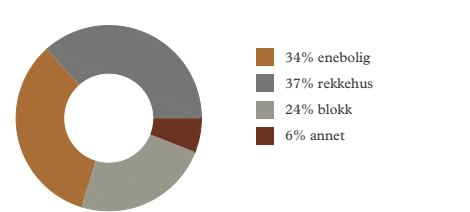
STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

GATEPARKERING
Lett 90/100

SPORT

Sildreveien Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Eik lærerhøgskole Aktivitetshall	6 min 0.6 km
Family Sports Club Tønsberg	23 min
WellnessClub Tønsberg	8 min

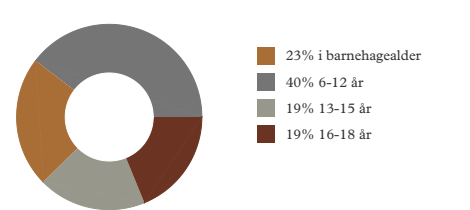
BOLIGMASSE



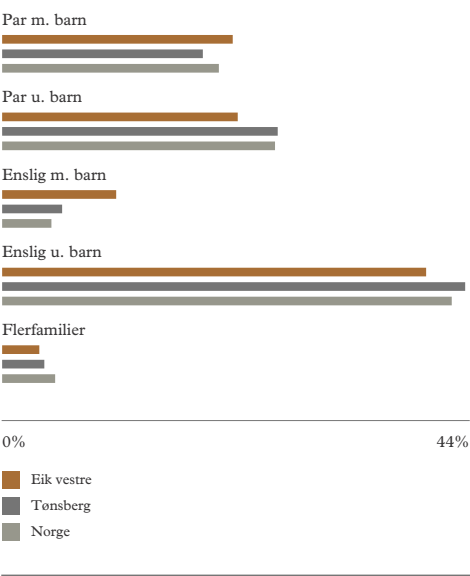
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	7 min
Apotek 1 Eik	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

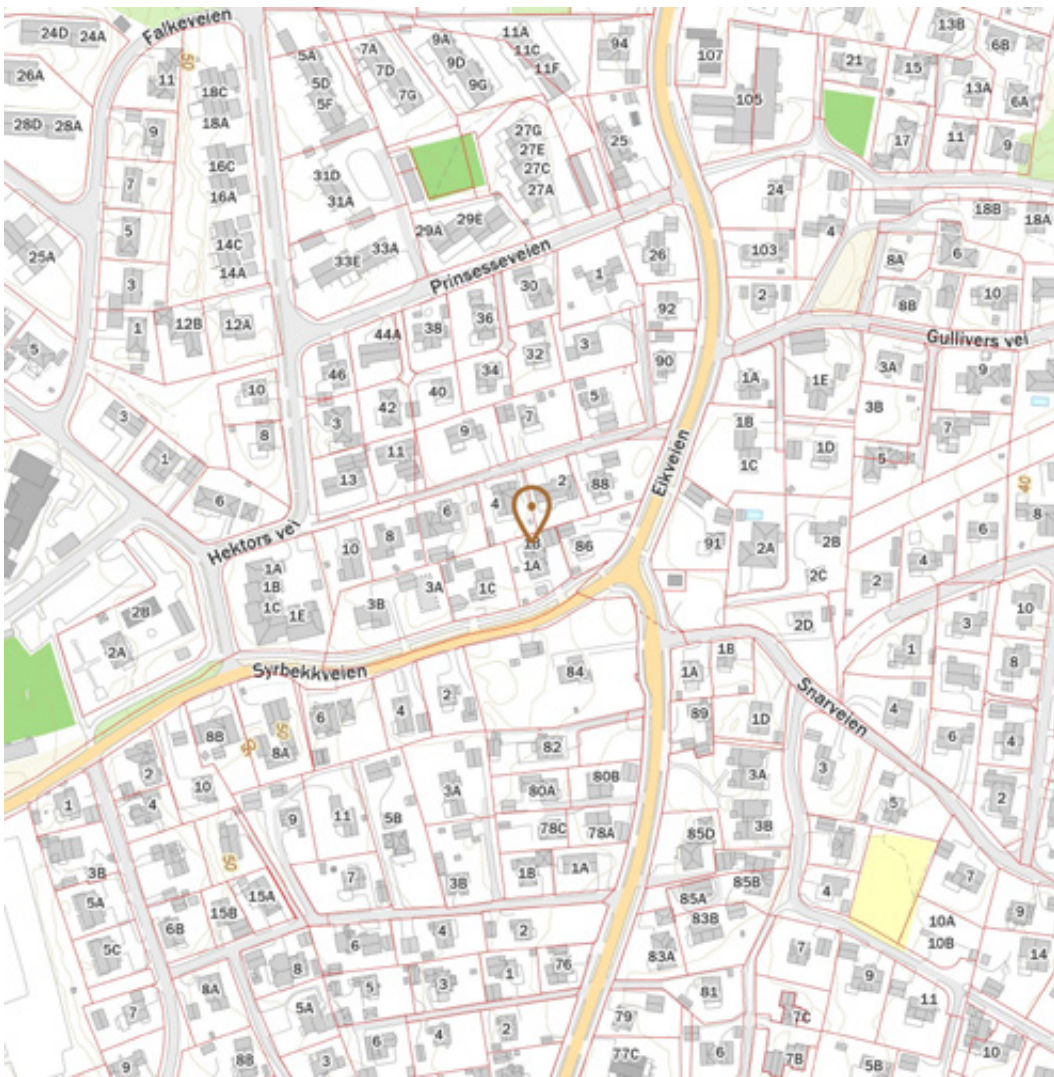


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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



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



INNHold

Boligen er oppført over to plan hvor huset har følgende inndeling:

1. etasje:

Overbygget inngangsparti, hall/entre med garderobeplass samt trappoppgang til 2. etasje, baderom/wc/vaskerom, stue-/spisestue med utgang hage og stor terrasse mot vest, TV-stue med peisovn og kjøkken med U-løsning og delvis åpen løsning mot hjemmets spisestue. Det er også en liten bod under trapp til 2. etasje - denne har inngang fra entre/hall.

2. etasje:

Trappoppgang, loftstue med utgang til vestvendt balkong, romslig bod, 3 soverom hvorav ett foreldresoverom og baderom/wc.

Garasje:

Boligen disponerer halvpart av frittstående garasje - del som ligger nærmest boligen.

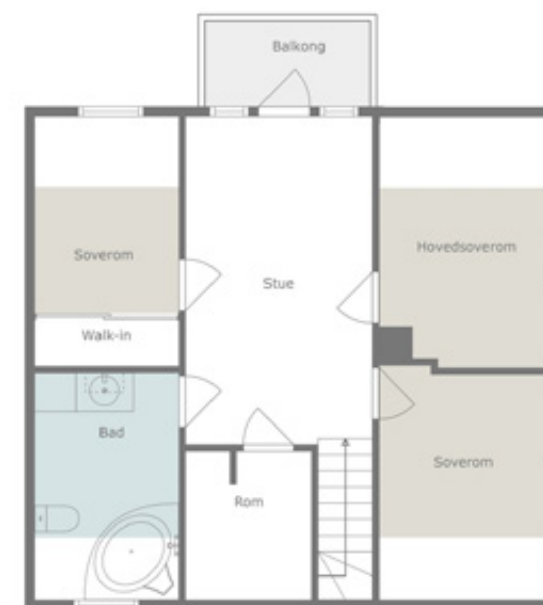
På nordveggen av boligen er det låsbar port med hengelås, mellom hus og sportsbod hvor en kan felle opp tak. Belegningsstein på bakken gjør at en kan lagre for eksempel MC, sykler og div. "under tak" og hindre uvedkommende adgang til hagen.

Frittstående lagringsbod:

Det tilhører en frittstående sportsbod bygget i 2018 på nordsiden av huset.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.





STUE-/SPISESTUE

Stuen og spisestuen er lys og tilbyr god plass. Rommet har høyreiste og store vindusflater mot vest, ut mot den store terrassen og hagen. I tillegg er det ett vindu mot nord. Vinduene gir et suverent lysinnfall. Rommet har god plass til ulike møbelgrupper og tross sin åpne løsning, bys det på naturlige "avdelinger". Stuen byr også på god plass for spisestue hvor man kan invitere til større venne-/familiесelskap. Den naturlige plasseringen av spisestuen er ut for kjøkkenet. Innerst i rommet, nærmest hjemmets TV-stue, er den varmeeffektive varmepumpen plassert. Denne gir god varme i vinterhalvåret samtidig som man kan benytte den til nedkjøling av rommet på hete sommerdager. Gulvene i rommet består av eikeparkett, innerveggene av malt perlefaspanel og det er klassisk malt gipshimlinger. De høyreiste vinduene mot vest har innvendige persienner som medfølger.













TV-STUE

TV-stuen ligger innenfor husets stue-/spisestuen, godt skjermet i "egen sone". ekstra aktivitetsrom til huset. I dette rommet er det plass til for eksempel en raus hjørnesofa og den store veggen mot hallen passer ypperlig for montering av TV-skjerm av ønsket størrelse. Like innenfor åpningen til rommet er husets ildsted plassert. Jøtul peisovn gir ekstra god varme og skaper stemning i sofakroken samt i spisestueavdelingen på mørke vinterkvelder. TV-stuen har vindu mot øst hvor morgenlyset slippes inn - naturlig dagslys strømmer også inn i rommet fra åpningen i motsatt side, fra stuevindue i vest. Gulvene i rommet har eikeparkett, innerveggene har malt perlefaspanel og det er malt gipshimling i taket.





LOFTSTUE MED TILKNYTTET BOD

Loftstuen særpreges av rikelig med vinduer i oppløft mot vest som gir suverent lysinnfall - her blir vinduene og terrassedøren nærmest som "et møbel" i rommet. Rommet er godt egnet for fleksibel bruk enten man ønsker en ekstra TV-stue, arbeidsrom eller leke-/aktivitetsrom for barn-/unge. Fra dette rommet er et for øvrig inngang til samtlige rom i etasjen; alle tre soverom, badet og lagringsboden. Verandadøren leder ut til den vestvendt balkongen. Dette rommet har parkettlaminat på gulvet, malt perlefaspanel på vegger og malt panel i himling. I motsatt ende av rommet, til sides for trappen ned til 2. etasje, er det inngang til en praktisk innredet bod med bod oppbevaringsplass.









KJØKKEN

Kjøkkenet har praktisk innredning fra Sigdal kjøkkenet og ligger på husets hjørne mot øst-syd med åpen inngang spisestuen. Innredningen er fra byggeåret 2005, men er tilført noe nytt underskap i senere tid. Innredningen byr på både over-/underskap samt skuffeløsinger. Innslag av vitrineskap (glassdører), vinhylle og ett overskap trukket helt ned til benkeplaten sørger for en fin variasjon blant innredningen. Og overskapene er ført helt opp til himlingen hvilket forenkler rengjøringen og tilfører ekstra hylleplass. "U-løsningen" gir godt benke-/arbeidsplass!. I sonen mellom over-/underskap er det lyse fliser, det er overlys skjult bak lyslister og det er diverse stikkontakter for elektriske kjøkkenredskaper og annet. Gulvet har fliser mens det er malt gipshimling i taket.

Hvitevarer som medfølger:

- * Oppvaskmaskin
- * Kombinert kjøle-/fryseskap
- * Kjøkkenventilator med direkte uttrekk









ENTRÈ OG GANG/HALL MED TILKNYTTET BOD

Vel innenfor hovedinngangsdøren, skjermet av utvendig takoverbygg, møter man en lys og trivelig entre/hall. Rommet har noe anhengsplass til yttertøy i tillegg avsatt plass til for eksempel skoskap, kommoder eller andre møbler. Det er for øvrig inngang til en mindre bod under trappen i rommet, i denne er det også mulighet for klesoppbevaring. Under de praktiske flisene er det elektrisk varmekabler som gir deilig komfortabel varme til rommet.. Vegger består av panel og det er malt gips i taket. Det innbygde trappeløpet er godt skjermet og tretrappen med tette trinn leder opp til 2. etasje. Døren inn til stue-/kjøkkensonen gjør at hallen skjermes mot denne sonen av hjemmet.









BADEROMMET I 2. ETASJE

Baderommet i 2. etasje har en flott plassering ved at det enkelt nås fra alle de tre soverommene i etasjen. Rommet er innredet med lune fliser i farger som gir assosiasjoner til typisk "spatema" både på gulv og på vegger. Gulvflisene er lagt i diagonalmønster. Også her er det "selvsagt" elektriske varmekabler i gulvet. Takvindu slipper inn daglyset, mens integrerte downlights og spotter under speilskap sørger for god belysning. Det er integrert sol-/lysgardin i takvinduet. Badet har et stort hjørnekar hvor man kan ta en velfortjent "time out" - dette er også utstyrt med hånddusj. Innredningen består videre av sokkeltoalett, frittstående høyskap og servantskap med doble slagdører.









BAD/VASKEROM I 1. ETASJE

Baderommet i 1. etasje har inngang fra hall/entre. Rommet er klassisk innredet med lyse fliser og rustikke gråfargede gulvfliser. Det er "selvsagt" elektriske varmekabler i gulvet. Vegger er kledd med malt perlefaspanel mens himlingene er av malt gips som ellers i etasjen. Vindu på østveggen slipper inn daglyset, mens taklys og spotter over speilvegg sørger for god belysning. Innredningen består av dusjkabinett med glidedører av herdet glass og armatur med både hånddusj og takdusj, sokkeltoalett og underskap i kombinasjon med overskap og skuffer som gir god oppbevaringsplass. To veggskap tilfører ytterligere oppbevaringsplass. I sonen ved ytterveggen er rommet vaskeromsdel. Her er det plass til vaskemaskin/tørketrommel under arbeidsbenk og det er montert et praktisk overskap. I denne sonen er også hjemmets varmtvannstank samt vegghengte aggregat for balansert ventilasjon plassert.





TERRASSE/UTEPLASSER

Det er gode solforhold på eiendommen som gjenspeiler i eiendommens terrasseløsninger og utemiljø. Terrassemiljøet er konsentrert ut for vestsiden av huset hvor man har sol til langt ut på kvelden i sommerhalvåret. Sammen med den koselige hagen på denne siden av huset dannes et misunnelsesverdig utomhusområde som innbyr til både privatliv og muligheter for store hageselskap med suverent god plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre utendørsfasiliteter. Terrassen ut for stuen og spisestuen er på hele ca. 26 m². Gulvdekket har terrassebord tre som gir en naturlig karakter til terrassen. Den frodige hagebeplantningen rundt hagen danner en flott skjerming til utomhusområdet og terrassemarkise over deler av uteplassen sørger for god skjerming og overdekning på dager hvor det er ønskelig. Overbygget balkong gir tak over sonen hvor terrassedøren er plassert. Levegger sørger ytterligere usjenanse.

Sen kveldssol kan også nytes på en mindre balkong i 2. etasje. Uteplassen på ca. 3 m² nås fra loftstuen, er vestvendt og oppført i treverk. I 2019 er det skiftet rekkverksbord på balkongen.

På fremsiden av huset, ved inngangspartiet, er det en naturlig sone for utemøbler ved det steinlagte arealet hvor man kan nyte tidlig morgensol. På samme sted kan man søke skygge på hete ettermiddager.









OPPDRAKSNUMMER

2230312

EIER

Ingrid Myre

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TØNSBERG - EIK

ADRESSE

Syrbekkveien 1B
3123 Tønsberg

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Eierseksjon, oppført i 2005

INNHold

Boligen er oppført over to plan hvor huset har følgende inndeling:

1. etasje:

Overbygget inngangsparti, hall/entre med garderobeplass samt trappoppgang til 2. etasje, badrom/wc/vaskerom, stue-/spisestue med utgang hage og stor terrasse mot vest, TV-stue med peisovn og kjøkken med U-løsning og delvis åpen løsning mot hjemmets spisestue. Det er også en liten bod under trapp til 2. etasje - denne har inngang fra entre/hall.

2. etasje:

Trappoppgang, loftstue med utgang til vestvendt balkong, romslig bod, 3 soverom hvorav ett foreldresoverom og badrom/wc.

Garasje:

Boligen disponerer halvpart av frittstående garasje - del som ligger nærmest boligen. Garasjen har innlagt både lys og strøm. Den er utstyrt med elektrisk portåpner. Det er leddport i malt tre. Innerst i garasjen er det bodplass med inngang/dør direkte fra gårdsrom. Den del av garasje/bod som disponeres av boligen er på ca. 19 m².

På nordveggen av boligen er det låsbar port med hengelås, mellom hus og sportsbod hvor en kan felle opp tak. Belegningsstein på bakken gjør at en kan lagre for eksempel

MC, sykler og div. "under tak" og hindre uvedkommende adgang til hagen.

Frittstående lagringsbod:

Det tilhører en frittstående sportsbod bygget i 2018 på nordsiden av huset.

TERRASSE/UTEPLASSER

Det er gode solforhold på eiendommen som gjenspeiler i eiendommens terrasseløsninger og utemiljø. Terrassemiljøet er konsentrert ut for vestsiden av huset hvor man har sol til langt ut på kvelden i sommerhalvåret. Sammen med den koselige hagen på denne siden av huset dannes et misunnelsesverdig utomhusområde som innbyr til både privatliv og muligheter for store hageselskap med suverent god plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre utendørsfasiliteter. Terrassen ut for stuen og spisestuen er på hele ca. 26 m². Gulvdekket har terrassebord tre som gir en naturlig karakter til terrassen. Den frodige hagebeplantningen rundt hagen danner en flott skjerming til utenomhusområdet og terrassemarkise over deler av uteplassen sørger for god skjerming og overdekning på dager hvor det er ønskelig. Overbygget balkong gir tak over sonen hvor terrassedøren er plassert. Levegger sørger ytterligere usjenanse.

Sen kveldssol kan også nytes på en mindre balkong i 2. etasje. Uteplassen på ca. 3 m² nås fra loftstuen, er vestvendt og oppført i treverk. I 2019 er det skiftet rekkverksbord på balkongen.

På fremsiden av huset, ved inngangspartiet, er det en naturlig sone for utemøbler ved det steinlagte arealet hvor man kan nyte tidlig morgensol. På samme sted kan man søke skygge på hete ettermiddager.

PLANSKISSE OVER HUSETS INNDELING

Vedlagt følger planskisse som illustrerer inndelingen av boligens to etasjeplan. Garasje og utebod er ikke illustrert i disse. Skissene er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i boligen og er ikke å anse som noen eksakt plantegning.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 113 kvm, Bruksareal: 116 kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 64/65 m²

2. etasje: P-ROM/BRA: ca. 49/51 m²

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom: Alle innvendige rom i 2. etasje er inkludert i oppgitt areal for primærrom (P-rom) med unntak av bod på ca. 2 m² som utgjør S-rom (sekundærrom). I 1. etasje er alle rom inkludert i oppgitt P-rom med unntak bod på 2 m² som utgjør S-rom i etasjen. Garasje på ca. 19 m² og utebod fra 2018 er ikke medtatt i noen av de oppsummerte arealene.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Hans Holt. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende for arealdefinisjon. 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 omsluttete 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.

TOMT OG HAGE

Tomteareal: 837,80 m² iht. matrikkelbrev.

Tomtetype: Selveiertomt - fellestomt for sameiets to seksjoner. Seksjoneringsbegjæringen som du finner vedlagt i salgsoppgaven angir det av arealet som benyttes til eksklusivt bruk mellom de to seksjonene, og det arealet som er avsatt til fellesareal.

Hagen og uteplasser er pent og i øyenfallende godt planlagt, samtidig innbyr den til alt fra lek og moro for barn i alle aldre til utendørs familie-/venneselskap.

Boligens plassering på tomten gir hagen et passe stort, usjenert og herlig vestorientert uteoppholdsareal med sol til langt ut på kvelden i sommerhalvåret og hvor både den store terrassen og gressplen er svært godt skjermet.

Tomten, som i all vesentlighet har flatt terreng, er videre opparbeidet diverse prydbusker, en rekke blomsterbed/ blomsterarrangementer og diverse trær for å nevne noe. Hagen byr på en herlig variasjon av blomstrende vekster, legg blant annet merke til det velvokste og imponerende Hortensiaen på hjørnet ut for terrassen. Denne utgjør et ekstra flott innslag i hagemiljøet. Vintergrønn hekk sørger for skjerming året rundt og utstrakt beplantning av løvbusker og trær sørger for ekstra god skjerming i sommerhalvåret.

Det er gressplen både mot vest og nord, mens østsiden består av steinlagt gårdsplass og adkomstparti.

Tomtens grenselinjer fremkommer av situasjonskart som utgjør vedlegg til komplett salgsoppgave.

STANDARD

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og med et lyst og helhetlig interiør-/materialvalg som gir et fint helhetsinntrykk til hjemmet.

Stue-/spisestuen med utgang til hage og terrasse:

Stuen og spisestuen er lys og tilbyr god plass. Rommet har høyreiste og store vindusflater mot vest, ut mot den store terrassen og hagen. I tillegg er det ett vindu mot nord. Vinduene gir et suverent lysinnfall. Rommet har god plass til ulike møbelgrupper og tross sin åpne løsning, bys det på naturlige "avdelinger". Stuen byr også på god plass for spisestue hvor man kan invitere til større venne-/ familieselskap. Den naturlige plasseringen av spisestuen er ut for kjøkkenet. Innerst i rommet, nærmest hjemmets TV-stue, er den varmeeffektive varmepumpen plassert. Denne gir god varme i vinterhalvåret samtidig som man kan benyttes den til nedkjøling av rommet på hete sommerdager. Gulvene i rommet består av eikeparkett, innerveggene av malt perlefaspanel og det er klassisk malt gipshimlinger. De høyreiste vinduene mot vest har innvendige persiener som medfølger.

TV-stuen:

TV-stuen ligger innenfor husets stue-/spisestuen, godt skjermet i "egen sone". ekstra aktivitetsrom til huset. I dette rommet er det plass til for eksempel en raus hjørnesofa og den store veggen mot hallen passer ypperlig for montering av TV-skjerm av ønsket størrelse. Like innenfor åpningen til rommet er husets ildsted plassert. Jøtul peisovn gir ekstra god varme og skaper stemning i sofakroken samt i spisestueavdelingen på mørke vinterkvelder. TV-stuen har vindu mot øst hvor morgenlyset slippes inn - naturlig dagslys strømmer også inn i rommet fra åpningen i motsatt side, fra stuevindue i vest. Gulvene i rommet har eikeparkett, innerveggene har malt perlefaspanel og det er malt gipshimling i taket.

Loftstuen i 2. etasje med tilknyttet bod:

Loftstuen særpreges av rikelig med vinduer i oppløft mot vest som gir suverent lysinnfall - her blir vinduene og terrassedøren nærmest som "et møbel" i rommet. Rommet er godt egnet for fleksibel bruk enten man ønsker en ekstra TV-stue, arbeidsrom eller leke-/aktivitetsrom for barn-/unge. Fra dette rommet er et for øvrig inngang til samtlige rom i etasjen; alle tre soverom, badet og lagringsboden. Verandadøren leder ut til den vestvendte balkongen. Dette rommet har parkettlaminat på gulvet, malt perlefaspanel på vegger og malt panel i himling. I motsatt ende av rommet, til sides for trappen ned til 2. etasje, er det inngang til en praktisk innredet bod med bod oppbevaringsplass.

Entrè og gang/hall med tilknyttet bod:

Vel innenfor hovedinngangsdøren, skjermet av utvendig takoverbygg, møter man en lys og trivelig entre/hall. Rommet har noe anhengsplass til yttertøy i tillegg avsatt plass til for eksempel skoskap, kommoder eller andre møbler. Det er for øvrig inngang til en mindre bod under trappen i rommet, i denne er det også mulighet for klesoppbevaring. Under de praktiske flisene er det elektrisk varmekabler som gir deilig komfortabel varme til rommet.. Vegger består av panel og det er malt gips i taket. Det innbygde trappeløpet er godt skjermet og tretrappen med tette trinn leder opp til 2. etasje. Døren inn til stue-/kjøkkensonen gjør at hallen skjermes mot denne sonen av hjemmet.

Kjøkken med praktisk U-løsning og innredning fra Sigdal kjøkken:

Kjøkkenet har praktisk innredning fra Sigdal kjøkkenet og ligger på husets hjørne mot øst-syd med åpen inngang spisestuen. Innredningen er fra byggeåret 2005, men er tilført noe nytt underskap i senere tid. Innredningen byr på både over-/underskap samt skuffeløsinger. Innslag av vitrineskap (glassdører), vinhylle og ett overskap trukket helt ned til benkeplaten sørger for en fin variasjon blant innredningen. Og overskapene er ført helt opp til himlingen hvilket forenkler rengjøringen og tilfører ekstra hylleplass. "U-løsningen" gir godt benke-/arbeidsplass!. I sonen mellom over-/underskap er det lyse fliser, det er overlys skjult bak lyslister og det er diverse stikkontakter for elektriske kjøkkenredskaper og annet. Gulvet har fliser mens det er malt gipshimling i taket.

Hvitevarer som medfølger:

- * Oppvaskmaskin
- * Kombinert kjøle-/fryseskap
- * Kjøkkenventilator med direkte uttrekk

Baderommet i 1. etasje med egen vaskeromdel:

Baderommet i 1. etasje har inngang fra hall/entre. Rommet er klassisk innredet med lyse fliser og rustikke gråfargede gulvfliser. Det er "selvsagt" elektriske varmekabler i gulvet. Vegger er kledd med malt perlefaspanel mens himlingene er av malt gips som ellers i etasjen. Vindu på østveggen slipper inn daglyset, mens taklys og spotter over speilvegg sørger for god belysning. Innredningen består av dusjkabinett med glidedører av herdet glass og armatur med både hånddusj og takdusj, sokkeltoalett og underskap i kombinasjon med overskap og skuffer som gir god oppbevaringsplass. To veggskap tilfører ytterligere oppbevaringsplass. I sonen ved ytterveggen er rommet vaskeromsdel. Her er det plass til vaskemaskin/tørketrommel under arbeidsbenk og det er montert et praktisk overskap. I denne sonen er også hjemmets varmtvannstank samt vegghengte aggregat for balansert ventilasjon plassert.

Baderommet i 2. etasje med hjørnekar:

Baderommet i 2. etasje har en flott plassering ved at det enkelt nås fra alle de tre soverommene i etasjen. Rommet er innredet med lune fliser i farger som gir assosiasjoner til typisk "spatema" både på gulv og på vegger. Gulvflisene er lagt i diagonalmønster. Også her er det "selvsagt" elektriske varmekabler i gulvet. Takvindu slipper inn daglyset, mens

integrerte downlights og spotter under speilskap sørger for god belysning. Det er integrert sol-/lysgardin i takvinduet. Badet har et stort hjørnekar hvor man kan ta en velfortjent "time out" - dette er også utstyrt med hånddusj. Innredningen består videre av sokkeltoalett, frittstående høyskap og servantskap med doble slagdører.

De tre soverommene - alle samlet i 2. etasje:
Huset er praktisk inndelt med samtlige soverom samlet i hjemmets 2. etasje, alle med inngang fra loftstuen. Felles for soverommene er at de tilbyr god plass for både soveplass og garderobeskap/oppbevaringsmøbler. To av soverommene ligger vegg-i-vegg med hverandre og har vindu mot "svalsiden" mot nord. Det tredje rommet ligger i motsatt enda av etasjen og har takvindu mot vest med integrert sol-/lysgardin. Dette rommet har også en medfølgende frittstående skyvedørsgarderobe. Samtlige soverom har parkettlaminat på gulv, malt perlefaspanel på vegger og malt/ubehandlet panel i tak. Rommet med takvindu har annen himlingsløsning, her er det tapetsert.

ANNET - TEKNISK

- * 200 liter varmtvannstank fra CTC
- * Sentralstøvsuger fra Foma - ett uttak i hver etasje
- * El -anlegg med utelukkende automatsikringer
- * Hovedsikringer til el-anlegg; 3 x 50 ampere
- * Boligen er utvendig malt sist mot vest for 3 år siden.
- * VVS med rør-i-rør system
- * Innvendige vannledninger er av plast og noe kobberledninger
- * Avløpsrør av plast

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig oppført som halvpert av vertikaldelt bolig bygget i tre over mur i 2005. Boligen er oppført over to etasjer, 1. og 2. etasje og uten kjelleretasje.

Takkonstruksjon med saltaksløsning tekket med dobbelkrum betongtakstein. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takrenner og nedløp i aluminium.

Yttervegger med trekonstruksjon med bindingsverk og malt trekledning med liggende løsning.

Trevinduer med 2-lags glass av type toppsving fra

produsenten Nordan.

Grunnmurssåle av støpt gulv mot grunnen. Bygningen har støpt grunnmur av isolerte grunnmurselementer. Drenering i kultet masse. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte vises det til utarbeidet tilstandsrapport.

OPPVARMING OG BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNER

Boligen har oppvarming basert på vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

Det er elektrisk gulvarme i entre/hall og på baderommene. For øvrig elektriske panelovner/opplegg for elektriske panelovner.

Varmepumpe er installert i 2018 fra MITSUBISHI.

Peisovn for vedfyring i stuen i 1. etasje. Peisovnen er tilknyttet elementpipe.

Det er også installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som sørger for god inneluft. Det har vært jevnlig filterbyte på anlegget og eier opplyser at aggregat og kanaler er rensert og gjennomgått i 2023.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, følger dette heller ikke med. Med andre ord fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Til orientering er det ingen nedgravde oljetanker på eiendommen.

PARKERING

Eiendommen disponerer en halvpert av dobbelt garasje, ellers parkering på eiendommens gårdsplass.

INTERNETT/TV

Det er innlagt fiberkabel fra både Telenor og Altibox. Eier benytter i dag Telenor. Montert parabol er ikke i bruk.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra Syrbekkveien som er offentlig vei.

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det er ikke septiktank på eiendommen.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Tønsberg kommune som er vedtatt 22.5.2019 avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende og Gang/sykkelvei - Nåværende.

GJELDENE REGULERING:

Det er ingen reguleringsplan for området.

BEBYGGELSESPPLAN:

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.

EVENTUELLE AVVIK MELLOM BYGGEMELDTE TEGNINGER OG FAKTISK BRUK

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 2004.

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 18. september 2006. På dette tidspunktet manglet det stoppekraner, skilt for stakeum og noe gjenstående ytterkledning for at ferdigattest kunne utstedes. Det er ikke utstedet ferdigattest i etterkant av tillatelsen. Kopi av midlertidig brukstillatelse er blant vedlegg til salgsoppgave.

PRISANTYDNING

4 690 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

117 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 690 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

130 592,- (Omkostninger totalt)

4 820 592,- (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.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger et tilstandsrapport datert med befaringsdato 14. august 2023 fra Hans Holt som er uavhengig og autorisert Takstmann.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 30 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 8 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak (TG 2 "lys orange").
- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak (TG 2 "mørk orange").
- 2 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik.

De to TG-3 anmerkningene er angitt for balkong i 2. etasje pga. rekkverkshøyde (ikke tilbakevirkende kraft) og påvist fukt/råte i treverk på balkong samt at det mangler snøfangere på en mindre del av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Beskrivelse av forholdet fremkommer av rapporten.

Avvik som ikke har angitte kostnadsestimat (TG-2 "lys orange" og TG-1 vurderinger er ikke kommentert her i salgsoppgaven, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 7 068 kWh. 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.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG - VIB RAPPORT

Det er utført rapport fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen) ved seneste anledning 9. mars 2018.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik,

anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget. Den gangs tilsyn ble dermed avsluttet. Gjenpart av kontrollen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

FORSIKRING

Boligen er villa-/husforsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 78413960.

Selger holder boligen forsikret frem til og med tidspunktet for kjøper sin overtagelse. Kjøper må deretter selv besørge egen bygningsforsikring.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 989 pr. år

Kommunale avgifter er oppgitt som prognose for totalt årlig beløp for 2023 og dekker Tønsberg kommune sin leveranse av vann, avløp, feiing og renovasjon (søppel). Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i denne delen av Tønsberg kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 1 002 691
Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 3 609 686

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. 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). Formuesverdien (ligningsverdien) av sekundærboliger for inntektsårene 2022 og 2023 er henholdsvis 95 og 100 prosent av boligverdien. Til sammenligning er formuesverdien for primærboliger satt til 25 prosent av boligens verdi.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Det foreligger ingen pliktig medlemskap til noen form for velforening

ADGANG TIL Utleie

Leiligheten består av en boenhet, og den har ingen egen/ separat utleiedel i tillegg til denne.

Boligen kan fritt leies ut dersom ønskelig. Det opplyses for ordens skyld at det ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på at rommene som leies ut har forsvarlige radonnivåer.

SKOLEKRETS

Skolekrets 6 - Eik.

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

KONSESJON/ODEL/BOPLIKT

Det er ikke boplikt på eiendommen, konsesjonsplikt eller odelsbestemmelser knyttet til eiendommen.

OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet Syrbekkveien 1a og 1b er et selvstendig, frittstående boligsameie som består av i alt to eierseksjoner. Begge seksjoner er boligseksjoner. Sameiet er ikke registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og det er ikke krav til dette. Eiendommens matrikkel: gbnr. 82/574 i Tønsberg kommune.

Selger opplyser at det ikke er noen ordning med fellesutgifter i sameiet da hver av seksjonene bærer egne kostnader til vedlikehold, forsikring osv. Selger kjenner heller ikke til at det skal eksisterende eventuelle sameievedtekter, men det kan ikke utelukkes at dette er utarbeidet før nåværende eiere sin eiertid.

Boligens sameiebrøk: 116/232 ifølge tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Felles lån: Det er ingen gjeld i sameiet, og boligen har således ingen andel fellesgjeld. Det er ingen oppsparte

midler i sameiet.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. Leilighetene inngår i eierseksjonsameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får et tinglyst skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Regnskaps-/forretningsfører har på vegnet av sameiet lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp), ref. lov om Eierseksjoner.

FORHOLDET TIL EVT. FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett ved salg i sameiet.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN

Fra Tønsberg kjører man mot Horten og tar til høyre mot Eik i rundkjøringen ved Gressbanen. Følg Eikveien et stykke forbi Eik handelssentrum og ta til venstre inn Syrbekkveien. Du vil da se eiendommen på høyre hånd og huset ligger innerst ved innkjørsel til eiendommen.

Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Huset merkes med "til salgs skilt" fra Z-eiendom.

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):

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 690 000,-) (Kr.46 900)
Tilrettelegging (Kr.16 950)

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.

UTDRAG FRA SELGERS EGNERKLÆRING

Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave og denne inneholder viktig informasjon om eiendommen. I denne har selger avgitt følgende kommentarer knyttet til følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: JA. "Det er en liten sprekk i murruss på pipe i Tv-stua. Ikke bemerket ved feiertilsyn".

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/ skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller

lignende? Svar: Ja. "Vært en episode med melmøll, disse er fjernet ved hjelp av skadedyrrådgiver. Det har vært enkelte sølvkre, en sjelden gang, på vaskerommet nede. Dette er ikke skjeggkre".

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. "Service og kanalrens".

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade? Svar: JA. "Nytt rekkverk på veranda i andre etasje i 2019. Oppført vedbod i 2018. Utført av faglært - Trygve Myre, pensjonert tømrer".

Tilleggs kommentarer: "Fjæren på den ene siden i garasjeporten er i ustand akkurat nå, men en håper at dette er ordnet før salg".

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.

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.

Vennligst angi ønsket/evt. betinget tidspunkt for overtagelse ved inngivelse av kjøpetilbud.

Eventuelt ønske om relativt rask overtagelse kan imøtekommes.

TINGLYSTE RETTIGHETER, SERVICUTTER/HEFTELSE OG GRUNNBOKSDATA

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. 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.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad: 2004/14009-2/91 - Erklæring/avtale av 30.09.2004. Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder denne registerenheten med flere

2005/10943-1/91 - Best. om vann/kloakkledn. av 08.08.2005. Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr: 82 Bnr: 48

Rettigheter: 2001/5282-1/91 Best. om vann/kloakkledning av 02.05.2001. Overført fra: 3803-82/574. Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:82 Bnr:574. Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:574 Snr: 1 - Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:574 Snr: 2. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 3803-82/574

Grunndata

2004/14009-1/91 - Seksjonering av 30/9-2004. Opprettet seksjoner: snr: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 116/232. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 - 2.

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.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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 «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Tilstandsrapport

Syrbekkveien 1 B, 3123 Tønsberg

Tønsberg kommune

gnr. 82, bnr. 574, snr. 2



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.

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Areal (BRA): Tomannsbolig 116 m², Garasje 19 m², Bod 5 m²

Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 17.08.2023

Oppdragsnr.: 13136-1333

Referansenummer: OM1146

Autorisert foretak: Hans Holt

Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



Gyldig rapport
17.08.2023

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.

Rapportansvarlig

Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan bygget i 2005 beliggende i Syrbekkeveien 1 B Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde med kort vei/gangavstand til dagligvare , skoler og barnehager. Tomten og uteområde er opparbeidet hagetomt. Det tilhører en frittstående garasje/bod bygget sammenhengende med garasje/bod tilhørende naboseksjon. Det tilhører en frittstående bod bygget i 2018. Boligen fremstår normalt godt bygget, normalt godt vedlikeholdt og fremstår i hovedsak original skikk siden byggeår. Det er bad/vaskerom i første etasje med dusjkabinett. Bad i 2.etasje med badekar. Det er ventilasjonsanlegg . Varmepumpe fra 2018. Eier har malt noen innvendige overflater. Utvendig malt sist mot vest for 3 år siden. Det er behov for vedlikehold av gulv balkong i 2.etasje. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjon er besiktiget opp gjennom takluke fra soverom . Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type toppsving - Nordan. Utenpåliggende sprosser. Takvinduer på bad og ett soverom. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør og terrassedør i tre , 2 lags glass. Utenpåliggende sprosser på balkong og terrassedører. Balkong utfør stue i 2 etasje. Bygget av impregnerte materialer og fundamentert til terreng med støpte fundamenter. Rekkverk i tre. Terrasse ut for stue bygget på terreng av impregnerte materialer. Levegg mot nord. Støpt platting av betong foran inngangspartiet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen. Det er ikke foretatt radonmålinger og det er usikkerhet om det er etablert radonsperre under grunnmur. Boligen har elementpipe , vedovn og feiluke. Pipe er i følge eier feiet i 2018 og gjennomført tilsyn 09.03.2018 uten avvik. Boligen har lakkert tretrapp.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 2.etasje: Bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. beiset trepanel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse og ukjent type membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom 1.etasje: Bad/vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. sluk er ikke undersøkt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter typ Sigdal. Det er kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER



Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). og noe kobberledninger. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Jevnlig filterbytte. Agregat og kanaler er renset og gjennomgått i 2023. Det er installert varmpumpe i stue type Mitsubishi. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. type CTC bestående på bad/vaskerom. Sentralstøvsuger type Foma. uttak i hver etasje. El -anlegg og skap med automatsikringer . hovedsikringer 3 x50 ampere . hovedsakelig skjult el-anlegg. El- anlegg fra 2005. ny måler 2018. Automatisk brannalarmanlegg. nytt brannslukkeapparat fra 2023.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser. Drenering fra byggeår. Antatt drensledninger rundt grunnmur. Drenering i kultet masse. Bygningen har støpt grunnmur av isolerte grunnmurselementer. Opparbeidet hagetomt Utvendige vann og avløpsrør er av plast . Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	65	64	1
2.etasje	51	49	2
Sum	116	113	3
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	19	0	19
Sum	19	0	19
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

[Gå til side](#)

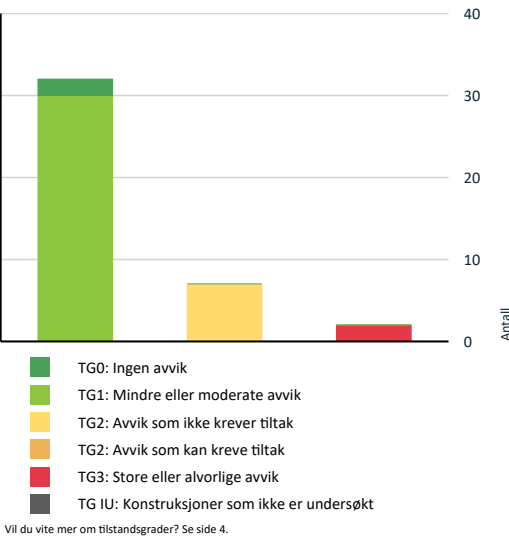
Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

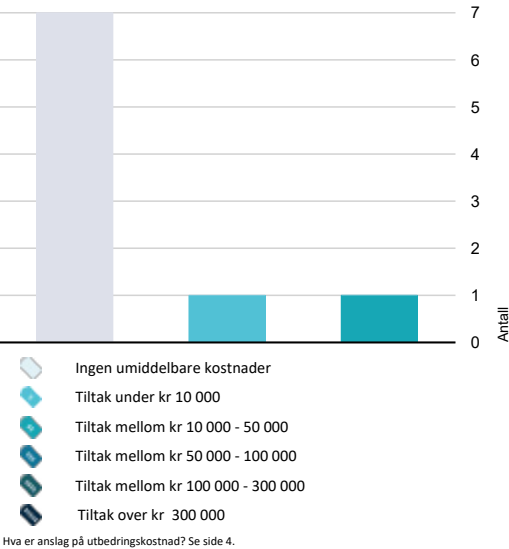


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på deler av tak over inngangspartiet og over terrasse.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Det er påvist råde i 2 terrassebord.
Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Noe stedvis mosegrodd og slitt overflate.
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skjolder i undertaket ved pipe. Det er ikke registrert lekkasjer på befaring.



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 1 Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er oppkant ved terskel dør til tilstøtende rom.
- 1 Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist skade på servantskap.
- 1 Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er oppkant ved eikerskel dør mot tilstøtende rom på 2 cm.
- 1 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking TD 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe stedvis mosegrodd og slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

Nedløp og beslag TD 3

Takrenner og nedløp i aluminium.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på deler av tak over inngangspartiet og over terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Krav til snøfangere kom i 1969

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggekonsruksjon TD 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft TD 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tak-konstruksjon er besiktiget opp gjennom takluke fra soverom .



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert skjolder i undertaket ved pipe. Det er ikke registrert lekkasjer på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjolder skyldes antatt naturlig fukt og kondensgjennomgang i tak-konstruksjonen over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

Vinduer TD 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type toppsving - Nordan. Utenpåliggende sprosser. Takvinduer på bad og ett soverom.

Dører TD 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør og terrassedør i tre , 2 lags glass. Utenpåliggende sprosser på balkong og terrassedører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 TD 1

Terrasse ut for stue bygget på terreng av impregnerte materialer. Levegg mot nord. Areal terrasse: 26 m2. Levegg har noe skjevheter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TD 3

Balkong utfor stue i 2 etasje. Bygget av impregnerte materialer og fundamentert til terreng med støpte fundamenter. Rekkverk i tre. Eier har skiftet bord på rekkverk i 2023. Areal balkonggulv er 3 m2.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råte i 2 terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Råteskadet terrassebord må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper TD 1

Støpt platting av betong foran inngangspartiet.

INNENDIG

Overflater TD 1

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen.

Radon

1 TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er usikkerhet om det er etablert radonsperre under grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

1 TG 1

Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke. Pipe er i følge eier feiet i 2018 og gjennomført tilsyn 09.03.2018 uten avvik.

Innvendige trapper

1 TG 1

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper begge sider.

Innvendige dører

1 TG 1

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er oppkant ved terskel dør til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er ikke undersøkt.



Sanitærutstyr og innredning

1 TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist skade på servantskap.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

Ventilasjon

1 TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt fra kjøkken inn i vegg mot våt sone uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Veggene har fliser. Beiset trepanel i himling.

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er oppkant ved eikerskel dør mot tilstøtende rom på 2 cm

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse og ukjent type membran.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak om bruken av badet ikke endres.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Ventilasjon

1 TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt fra bod inn i vegg mot våt sone uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter typ Sigdal. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. eier har satt inn ett nytt underskap og overskap i 2011.



Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). og noe kobberledninger.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Jevnlig filterbytte. Agregat og kanaler er renset og gjennomgått i 2023.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue type Mitsubishi.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. type CTC bestående på bad/vaskerom.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger type Foma. uttak i hver etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

El- anlegg og skap med automatsikringer . hovedsikringer 3 x50 ampere . hovedsakelig skjult el-anlegg.
El- anlegg fra 2005. ny måler 2018.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring gjelder digital måler. Eier har ikke utført øvrige arbeider i eiers tid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



Branntekniske forhold

Automatisk brannalarmanlegg. nytt brannsløkkeapparat fra 2023.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser.

Drenering

Drenering fra byggeår. Antatt drensledninger rundt grunnmur. Drenering i kultet masse.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur av isolerte grunnmurselementer.

Terrengforhold

Opparbeidet hagetomt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig stoppekran er plassert ut for baksiden av bodvegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Brukes til garasje

Byggeår

2005

Kommentar

I følge eier

Standard

Normal god standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Frittliggende garasje og sportsbod bygget sammenhengende med garasje tilhørende naboseksjon. Garasje er bygget med støpt plate på mark. Leca mur . Oppført i tre bindingsverk. Liggende trekledning. Vinduer i tre med enkle glass . Enkel dør til bod. Leddport i tre med motorstyring.

Saltak tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner i aluminium . Snøfangere over gangbaner. Innlagt lys og strøm.

Garasjen fremstår normalt godt bygget og godt vedlikeholdt. Normal slitasje ut fra alder.

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2018

Kommentar

I følge eier

Standard

Normal god standard

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt

Beskrivelse

Frittstående utvendig bod oppført i tre bindingsverk . Bygget direkte på terreng. Utvendig liggende malt kledning . Enkel dør . Pult-tak tekket med asfaltapp. Innvendig gulv impregnerte bord.

Boden er i god tilstand.

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?**

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	65	64	1	Entré , Bad/vaskerom , Stue , Stue 2, Kjøkken	Bod
2.etasje	51	49	2	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod
Sum	116	113	3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 2001. Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2006.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	19	0	19		Garasje , Bod
Sum	19	0	19		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 2004.



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Hans Holt	Takstingeniør
	Ingrid Myre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 Tønsberg	82	574		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Syrbekkveien 1 B

Hjemmelshaver

Myre Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Syrbekkveien 1 B Tønsberg kommune

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Syrbekkveien

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles tomt med egne og felles uteområder

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2023	Oversendt fra megler	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 Rapportensammendrag 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 tjenestetyer.

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM1146>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230312	
Selger 1 navn	
Ingrid Myre	
Gateadresse	
Syrbekkveien 1B	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3123
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	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	78413960

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 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
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Fjæren på den ene siden i garasjeporten er i ustand akkurat nå, men en håper at dette er ordnet før salg.

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ingrid Myre	780afd78d6fd5b686bed4e50312f09e65473dacb	27.07.2023 07:58:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230312

- 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>



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 25.07.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3803	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	574	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Syrbekkveien 1B, 3123 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 380,00 kr
Feiing	496,24 kr
Renovasjon	3 346,24 kr
Vann	2 896,59 kr
Sum	12 119,07 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m ²	1 stk.	3 227,50 kr	1/1	0 %	3 227,50 kr	1 613,75 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 221,00 kr	1/1	0 %	1 221,00 kr	610,50 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	1 stk.	5 292,50 kr	1/1	0 %	5 292,50 kr	2 646,25 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 333,00 kr	1/1	0 %	2 333,00 kr	1 166,50 kr
Tilsyn og feiegebyr	1 stk.	569,00 kr	1/1	0 %	569,00 kr	284,50 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 346,25 kr	1/1	0 %	3 346,25 kr	1 673,13 kr
				Sum	15 989,25 kr	7 994,63 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge, eller utførende tegnekontor ikke medfører i.



FASADE 1



FASADE 2

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
19.12.01 sak 512/01.....



FASADE 3



FASADE 4

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

REV	DATE	REVISION	SIGN
A	27.09.01	Tak løftet, tak over inngang	R.T.
3	03.12.01	Endring av inngang	13/1

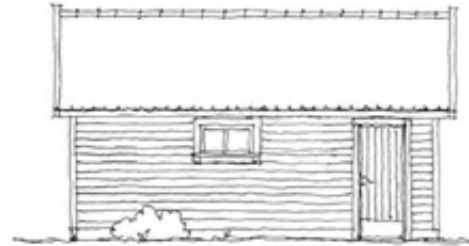
MESTERHUS
MESTERHUS TØNSBERG A/S.

UTARBEIDET AV	UTARBEIDET AV UNIKUS AS
BRUGER	Postboks 4104, Jensvoll
KOMMUNE	8089 Bode, tlf. 755 63 300
	Email: post@unikus.no

TOTAL INNHOLD	Fasader	1:100
PROJEKT	REKKEHUS 2	
ARKITEKT	DATO	SIGN
	13.09.01	Finn N.
	PROJEKT NR	TEGN NR
	01419	fas



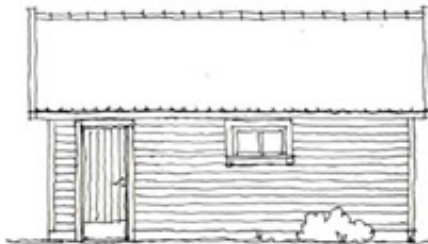
FASADE MOT NORD.



FASADE MOT ØST.



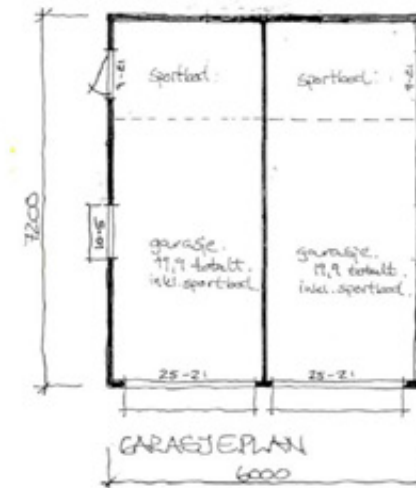
SNITT.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.



FUNDAMENTPLAN

D. H. SAK 2009/07
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

BYA=43,2 m2 Totalt
BRA= 40,6 m2 Totalt

BYGGHERRE:

BYGGESAK:

GARASJE:PLAN,SNITT,FASADER

DATO:

11.10.04

Mesterhus Tonsberg A/S

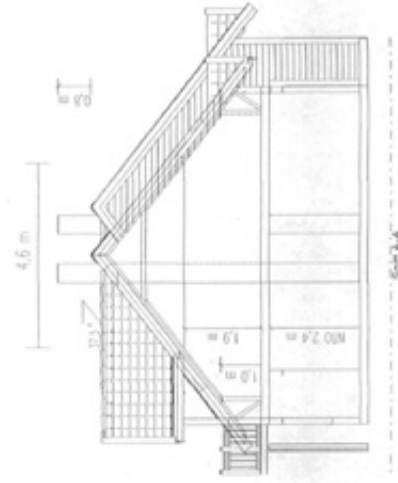
MÅLESTOKK

1:100

Sign.



2. EGT.



Side A

ANMERKNINGER:

- Anviser oppsett i tabell er i henhold til NS3940 og husansers regler.
- Anviser angitt i de enkelte rom er oppsett som faste gulvareal.
- I rom under skil himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LITRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kan innsluttet hvis angitt i kontrakt.

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNETVING
BYGGESAK

19/12-01 sak 512/01

MESTERHUS
MESTERHUS TØNSBERG A/S.

NO	DATE	REVISJON	AV	RT
A	27.09.21	Ten lathet, innbyggst type		

Utsendelse av Linkus AS
Postboks 4104, Jernstov
8000 Borge 18 700 01 300
Email: post@linkus.no

TYPE	REVISJON	AV	RT
LOTTPLAN OG INTEL			
REKKEHUS 2.			
13.09.01	FINN N.	01419	DB



HOVEDPLAN

	BRU	BA	ETG
HOVEDPLAN	66.3 m²	66.7 m²	
2. EGT	50.4 m²	50.2 m²	
SUM	116.7 m²	116.9 m²	149.0 m²

ANMERKNINGER:

- Anviser oppsett i tabell er i henhold til NS3940 og husansers regler.
- Anviser angitt i de enkelte rom er oppsett som faste gulvareal.
- I rom under skil himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LITRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kan innsluttet hvis angitt i kontrakt.

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNETVING
BYGGESAK

19/12-01 sak 512/01

MESTERHUS
MESTERHUS TØNSBERG A/S.

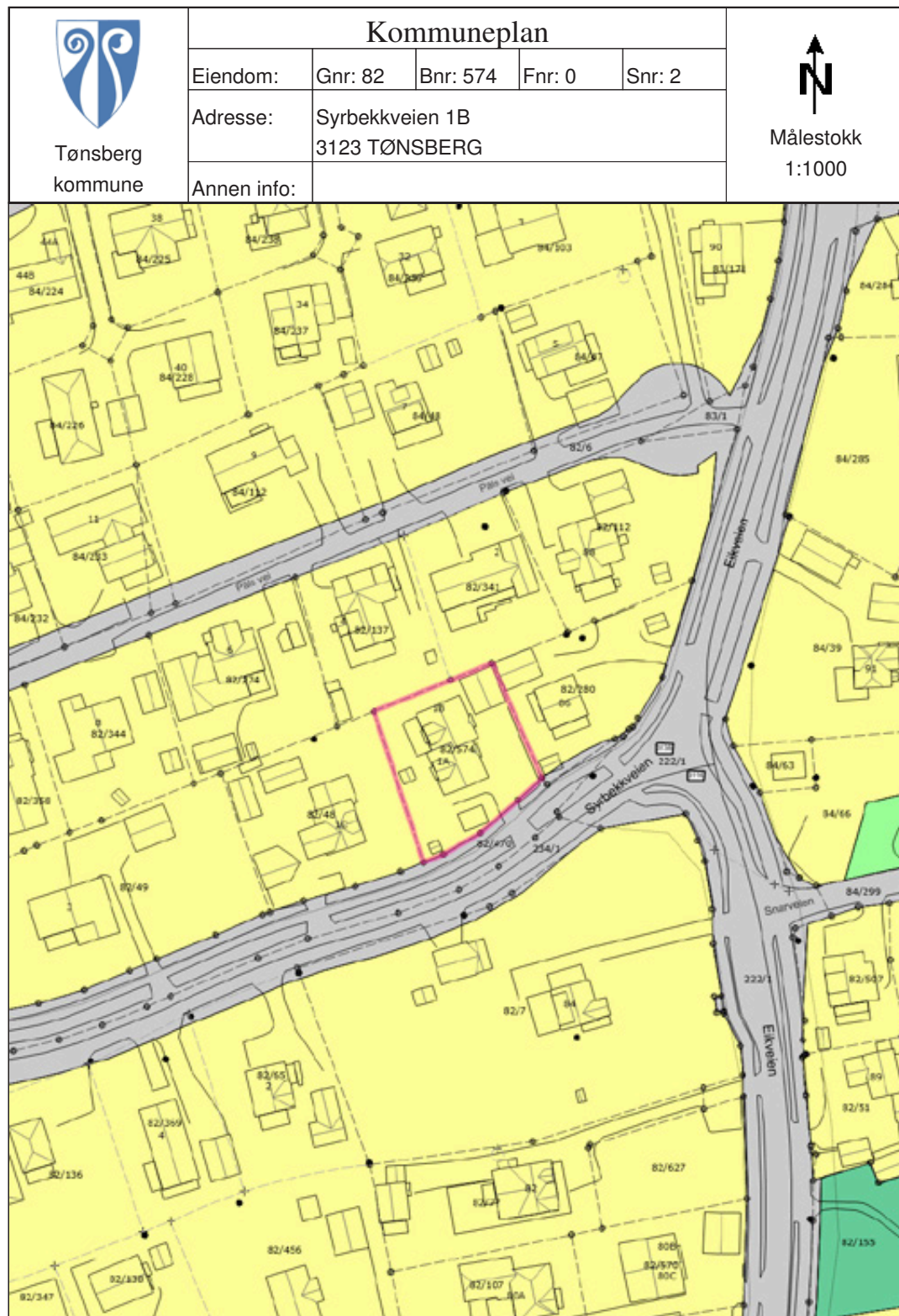
NO	DATE	REVISJON	AV	RT
A	27.09.21	Bakke endret		

Utsendelse av Linkus AS
Postboks 4104, Jernstov
8000 Borge 18 700 01 300
Email: post@linkus.no

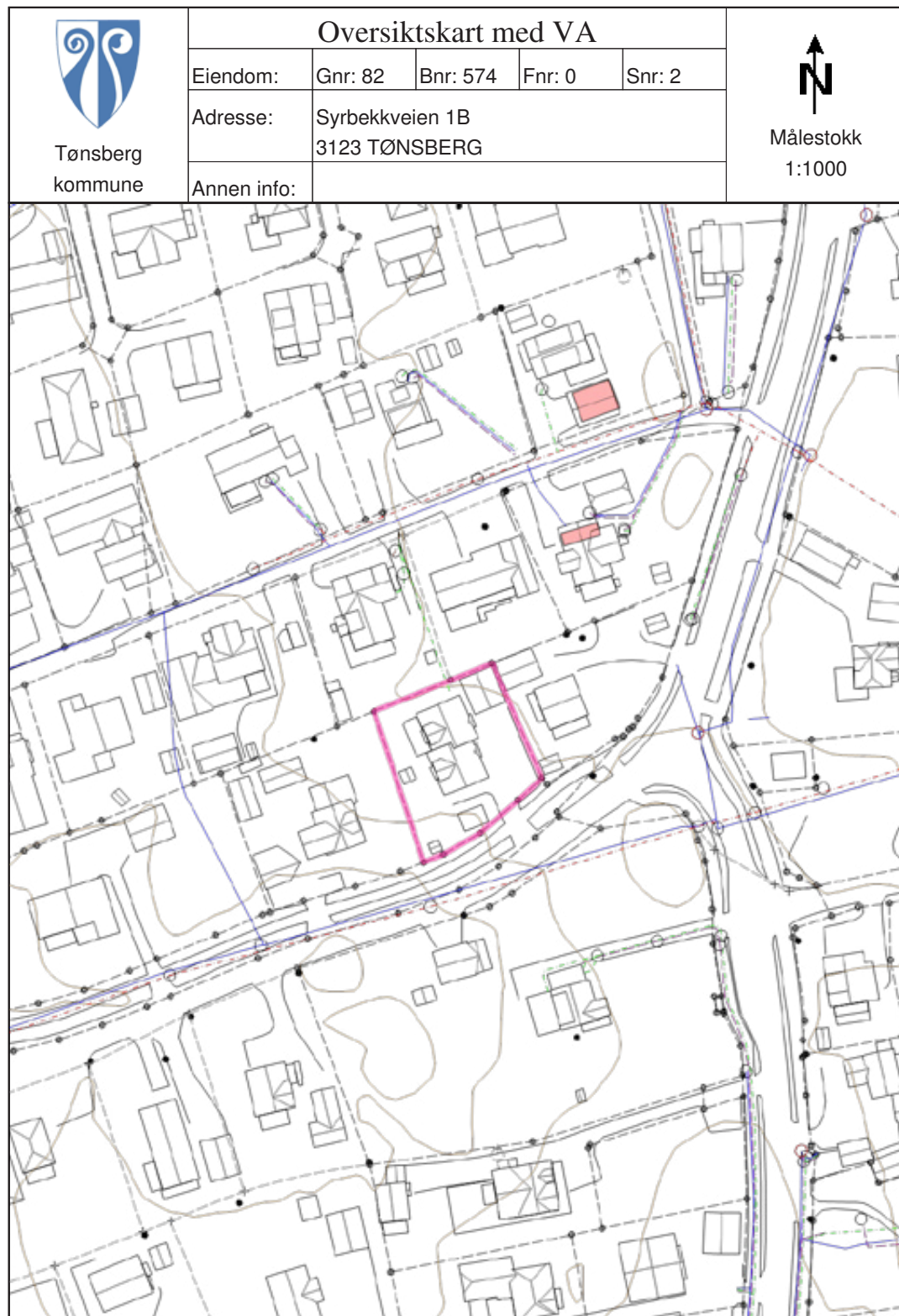
TYPE	REVISJON	AV	RT
HOVEDPLAN			
REKKEHUS 2.			
13.09.01	FINN N.	01419	DB



Tegnforklaring		
Sluk	 Kumlokk	Matrikelnummer
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Annet gjerde
 Loddrett mur	 Hekk	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Godkjente byggetiltak	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Høydekurve
 Bebygd område	 Annet	



</



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Avløp_felles
	Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Godkjente byggetiltak
	Høydekurve				



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3803 - Tønsberg kommune	82	574	0	2	Syrbekkveien 1B, 3123 TØNSBERG
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplan (22.5.2019)
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:					

25.07.2023 13:26:27

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

Returneres etter tinglysing til

Eiendomsmegler Vestfold
Grev Wedelsgt. 3
Postb. 75, 3101 TønsbergBegjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

30 SEPT. 2004

1. Eiendommen		TØNSBERG TINGSTED		Gnr	Bnr	Festlenr	Snr
Kommunenr Kommunens navn		DAGBOKNR.: 14009					
TØNSBERG		82		574			

2. Hjemmelshaver(e)		Navn		Ideell andel	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾		BJØRN BEKKEVAHR			
20					



Doknr: 14009 Tinglyst: 30.09.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	116	G	13				25			
2	B	116	G	14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere: 232				= nevner: 232							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
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.	

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) ☒ 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke våksterbolig som er utleid til andre enn våksteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☒ 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) ☒ 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 m v	
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 bruksenheter, 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).	

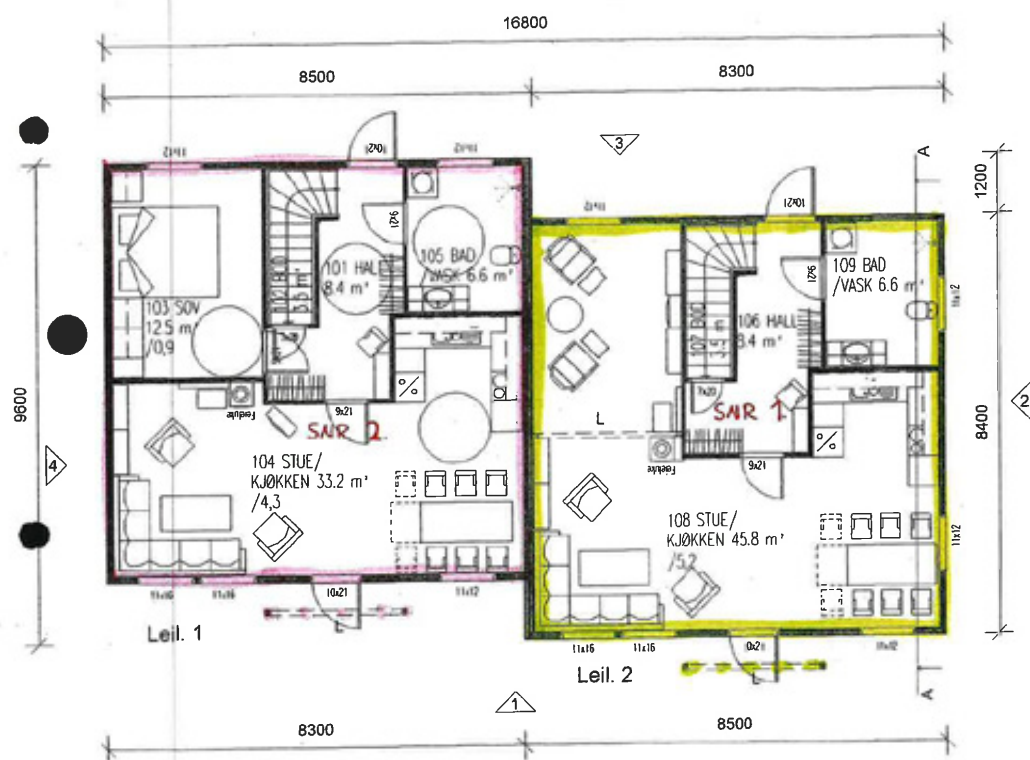
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TØNSBERG	Jørn Bekkevahr	

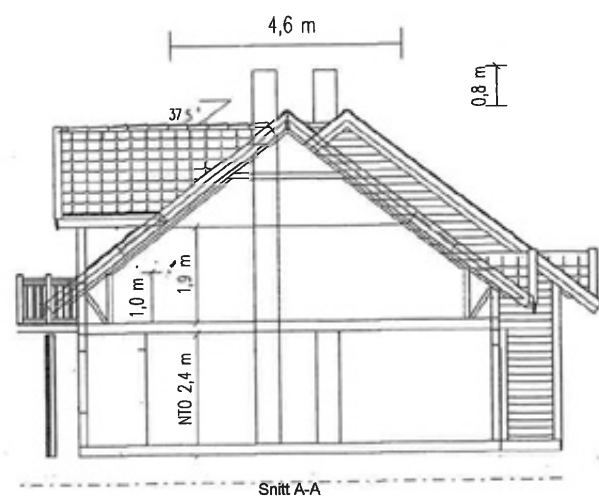
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{a)}				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)}				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	kommune
82	574			
Dato	Stempel og underskrift			
24/9-04				
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) Fellet 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 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 sameiømet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.				
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				



KOMMUNEUTVIKLING
Tønsberg kommune
NGO III
M= 1:1000

Adresse: Syberkveien 1
Gnr/Bnr: 82/48
X=
Y=
Sign.: PHC
Dato: 25/6-01







Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Vigdis Lockert
Direkte telefon: 33 34 86 31
Vår ref.: 06/17159
Arkiv: GB-0082/0574
Deres ref.:

Dato: 18.09.2006

Ole A. Langedrag AS
Himberg

3175 RAMNES



Syrbekkveien - Gbnr.0082/0574 - Tomannsbolig - Midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver: Ole A.
Langedrag
Søker: Mesterhus
Tønsberg AS

Gbnr: 0082/0574

Gbnr. : 0082/0574
Bygnnr. : 22178911 , 22179055
Jnr. : 2001/012643
DFUB-sak : 512/01
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Vertikaldelt tomannsbolig

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT ARBEID
- JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen 3 mnd:

1. Skilt for stakekum.
2. Stoppekraner.
3. Div. utvendig kledning.

Vigdis Lockert
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr.



Attestert kopi av dok.nr. 2001/5282/91
Uthentet 2023-07-26 14:35

Side 1 av 2

Privat stikkledning over annenmanns grunn
Erklæring



Eierne av nedenforstående eiendom gir herved eier av gnr. 82, parsell ~~av~~ bnr. 574, rett til å føre vann- og kloakkledning med tilhørende innretninger til sin eiendom over den nedenfor nevnte eiendom. Kart over ledningenes omtrentlige beliggenhet er vist på baksiden av dette arket. det gis også tillatelse til senere vedlikehold/fornyelse av ledningene når dette er påkrevd.

Ved fremføring og senere vedlikehold/fornyelse av ledningene, plikter ledningseier å sette eiendommen i samme stand som før arbeidet tok til.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på nedenforstående eiendommer og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, den 23.11.2001

Tønsberg, den 23.11.2001

Grunneier, g/b nr. 82/137

Ledningseier gnr. 82, bnr.574

TINGLYST
TØNSBERG BYRETT



Doknr: 5282 Tinglyst: 02.05.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Tønsberg kommune

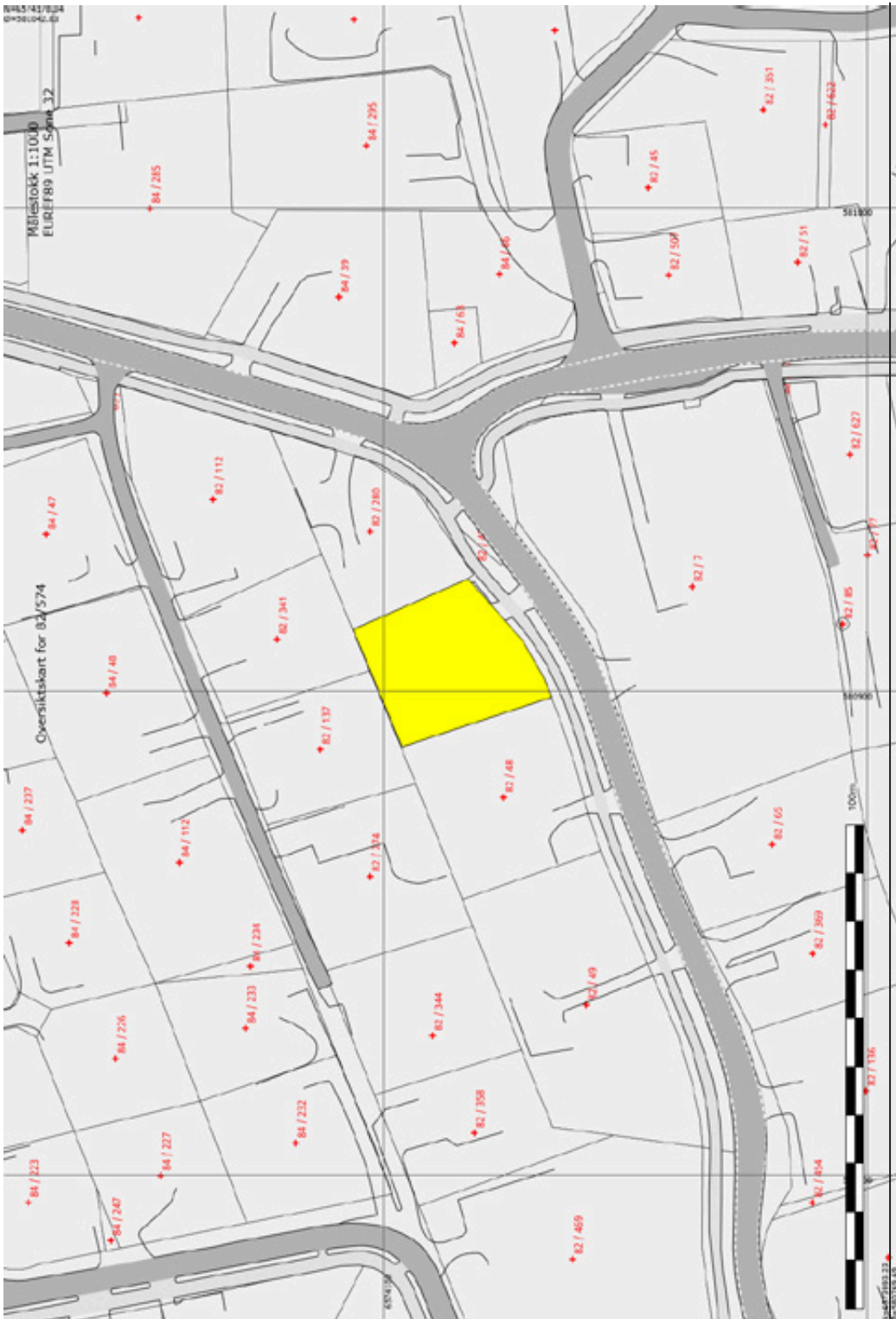
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	82	574	0	2

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 arealregning 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 skissenyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 837,80

Arealmerknað:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6574086,63

Nord: 6574086,63 Øst: 580905,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Mørke nedsett i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6574065,27	580898,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,72	Ikke hjelpelinje		13	
2	6574096,33	580888,55	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			17,06	Ikke hjelpelinje		13	
3	6574102,82	580904,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,19	Ikke hjelpelinje		13	
4	6574106,30	580912,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			25,79	Ikke hjelpelinje		13	
5	6574082,67	580923,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,81	Ikke hjelpelinje		13	
6	6574078,03	580918,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,20	Ikke hjelpelinje		13	
7	6574071,31	580910,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,76	Ikke hjelpelinje		13	
8	6574066,91	580902,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,41	Ikke hjelpelinje		13	



Doknr: 10943 Tinglyst: 08.08.2005 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
08 AUG. 2005
TØNSBERG TING-
SAGBOKNF 10943
(6jempart)

ERKLÆRING

Eiendommen gnr. 82 bnr. 48 gis med dette rett til tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen gnr. 82 bnr. 574 snr. 1 og 2.

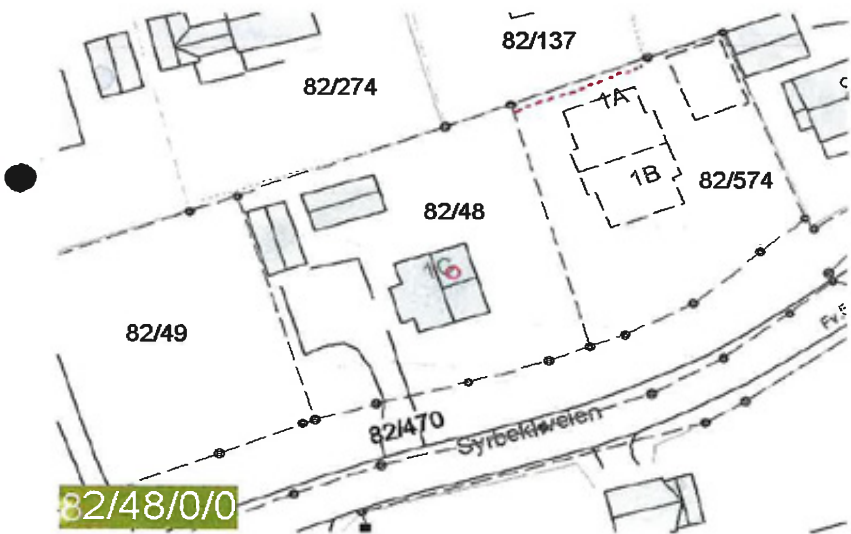
Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 82 bnr 574 snr. 1 og 2 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: 8.8.05

Anund Anton Amundsen (snr. 1)

Charlotte A. McClimans (snr. 2)

(hjemmelshavere)



Planstatus

MATRIKKELENHET					Areal
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3803 - Tønsberg kommune	82	574	0	2	837.77m ²
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					Plan (vedtaksdato)
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplan (22.5.2019)
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
Nei					
BEBYGGELSESPÅN					
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:					

NOTATER

[illegible]

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Syrbekkveien 1B, 3123 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.



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