



EIENDOM
2005



Sentrumsnær enebolig m/utsikt over byen - Kaldnes

Sundveien 18, 3128 Nøtterøy

Prisantydning: kr 5 090 000,- + omk.

Primærrom: 153 kvm

BRA/BTA: 186 kvm/200 kvm

Eiendomstype: Enebolig



*“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

Innholdsrik og svært sentrumsnær enebolig I Utsikt over byen I Solrikt og skjermet I Rolig blindvei I Store uteplasser!

Oppdragsnummer	2230308 Gnr.: 130, Bnr.: 49 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Sundveien 18, 3128 Nøtterøy
Prisantydning	5 090 000,-
Omkostninger	140 592,-
Totalpris inkl. omk.	5 230 592,-
P-rom/BRA/BTA	153 kvm/186 kvm/200 kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	390 m ²
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1984
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

















MEGLERS VURDERING

Velkommen til Sundveien 18 og denne innholdsrike og lyse eneboligen ved bynære Kaldnes. Her bor man meget sentralt og et godt stykke opp i åskammen i området med kort gangavstand og utsikt til byens sentrum.

Huset, oppført i 1984, er innholdsrikt og betydelig modernisert de seneste år. I hovedetasjen bys det på en svært romslig stue-/spisestue med flott utsikt over byen, et innholdsrikt kjøkken i åpen løsning, stort hovedsoverom med tilknyttet toalettrom samt utgang til hage/terrasse. I 1. etasjen finner du en romslig hall, to soverom med god plass, modernisert badrom med vaskerom, en romslig kjellerstue og rikelig med bodplass.

Det er god plass til familiens kjøretøy i nyere carport og på en raus gårdsplass som er steinlagt. Tidligere integrert garasje er omgjort til et stort arbeidsrom med mange muligheter.

På vegne av eier og Z-eiendom AS v/eiendomsmegler Jesper Snekkestad ønskes du hjertelig velkommen til visning.





KORT FORTALT OM EIENDOMMEN

- Bynært med kort gangavstand til Tønsberg sentrum
- Høytliggende plassering med utsikt over Tønsberg by og Slottsfjellet
- Enebolig oppført i 1984 - pent oppusset de senere år
- Trafikkstille plassering i privat blindgate
- Sammenhengende terrasse på hele ca. 76 m² med ypperlige solforhold
- Lettstelt og skjermet atriumshage - 390 m² selveiertomt
- Arealeffektiv bolig oppført over to etasjeplan - hver kvadratmeter er flott utnyttet!
- Store vinduer slipper inn massevis av dagslys og flott utsyn mot Tønsberg by
- Meget stor spisestue og stue i åpen løsning med tilbaketrukket kjøkken fra 2013
- Tre soverom inkludert romslig hovedsoverom
- Stort og innholdsrikt badrom fra 2007
- Ekstra toalettrom med mulighet for dusj - tilknyttet hovedsoverom
- Meget stor og lys hall
- Kjellerstue med fleksible bruksmuligheter
- Gulvvarme i flere av oppholdsrommene i 1. etasje
- To varmepumper (luft-til-luft)
- Peis
- Godt med bod-/lagringsplass både i boder og på lagringsloft
- Stort arbeidsrom i tidligere integrert garasje
- Nyoppført carport fra 2016
- Stor steinlagt gårdsplass
- Kaldnes brygge ligger få steinkast til kommunal småbåthavn i Ollebukta
- Perfekt for deg som ønsker alt innen gangavstand
- Bo sentralt og likevel tilbaketrukket i et barnevennlig og hyggelig bomiljø!





NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger solrikt til i et veletablert og barnevennlig boområde på Kaldnes/Valhalla. Med gangbroen på Kaldnes er det gangavstand til Brygga i Tønsberg, samt Tønsberg sentrum med alle servicetilbud. I tillegg er det en rekke fasiliteter på "Kaldnessiden" for alle aldre. En bryggevandring langs Tønsberg brygge i det gamle sjøbodkvartalet og modernistisk arkitektur på Kaldnes viser kontraster i tid.

Det er kort vei til skoler og barnehager, samt koselige Teieskogen, med flotte turområder sommer og vinter.

Gangbroen tar deg direkte over til alle byens fasiliteter, og på Kaldnes brygge er det også sine tilbud med spisesteder, dagligvareforretning og ulike kulturtilbud. I tillegg er det kort vei til Teie torv, samt Teieskogen med flotte turområder, noe som gir god rekreasjon året rundt. Kort vei også til treningssenter på Ramdal.

Kaldnes brygge, som ligger like nedenfor eiendommen, er i stadig utvikling, og det er etablert blant annet en egen bystrand m/park i forbindelse med videre utbygging. På Kaldnes bor du i bydelen som knytter Nøtterøy og Tønsberg sammen på en naturlig måte, med den praktiske gangbroen. Grønne parker gir trivelige uteoppholdsarealer for små og store og hvor du har båtliv og badeliv rett utenfor døren. Småbåthavnen på Kaldnes er privat og til kommunal båthavn i Ollebukta er det kun få minutter til fots.





NÆROMRÅDET

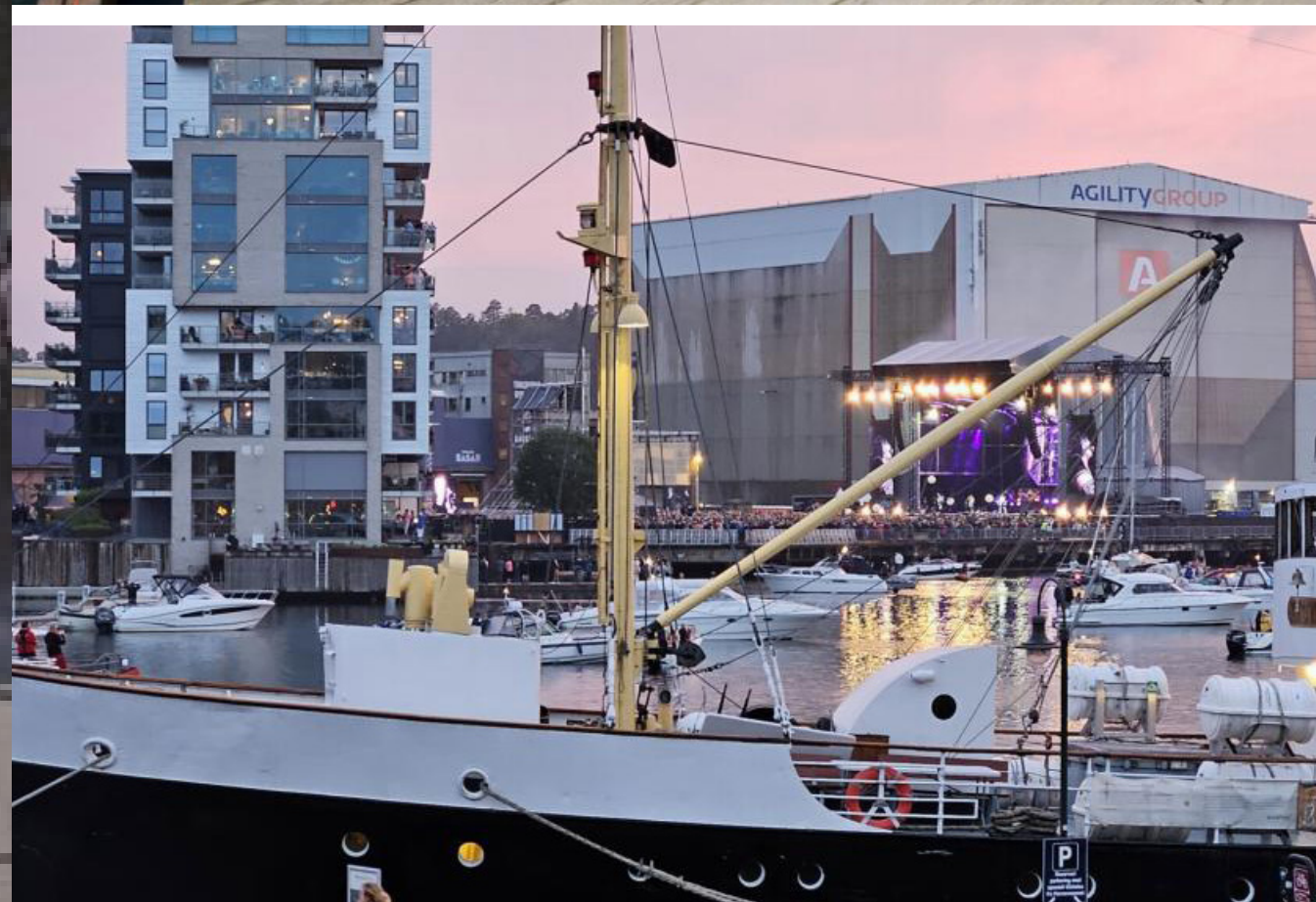
Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder eller et stort utvalg av kulturtilbud, restauranter, kafeer og barer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar v/Kaldnes brygge eller ved Kiwi like over gangbroen som også har søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, samt en rekke kafeer og restauranter. Her finner du også Farmandstredet med godt over 100 butikker. Bussterminalen er integrert i dette senteret.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes bussholdeplass og ligger 2-3 minutter fra huset. Det er gangavstand til Tønsberg jernbanestasjon hvor det er det hyppige togavganger til Oslo. I løpet av ca. en time med bil/tog kan man være i Oslo sentrum. Kort vei til Torp flyplass.

Se også vedlagte nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av eiendommens sentrale beliggenhet!





SUNDVEIEN 18

Nabolaget Teie - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes	3 min
Linje 116A, 116B	0.3 km
Tønsberg stasjon	20 min
Linje RE11	1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.)	23 min
451 elever, 21 klasser	1.9 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
313 elever, 22 klasser	1.9 km
Færder videregående skole	12 min
750 elever	1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	17 min
56 elever, 3 klasser	1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	5 min
Nedre Langgate 20	8 min

”

«Flott sted å bo for alle.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

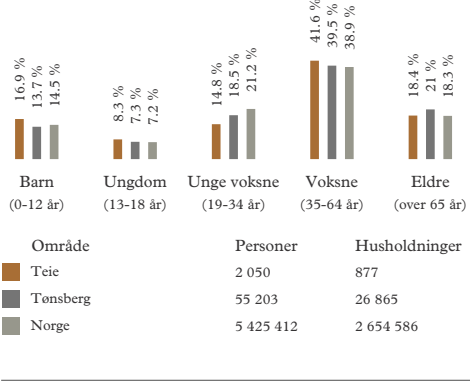
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	14 min
31 barn	1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	15 min
120 barn	1.2 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år)	19 min
20 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Foyn	11 min
Søndagsåpent	0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 87/100

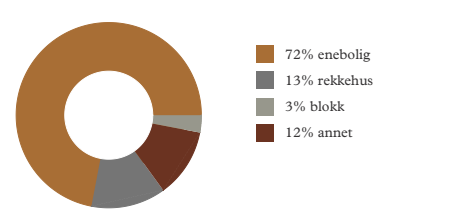
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Kaldnesbanen	3 min
Fotball	0.3 km
Færder VGS - Idrettshall	12 min
Aktivitetshall	0.9 km
Sporty24 Nøtterøy	14 min
Active Familiesenter	14 min

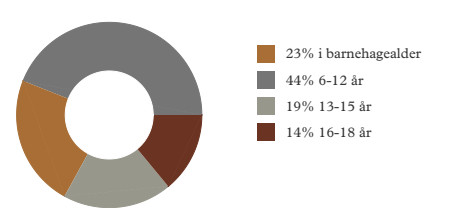
BOLIGMASSE



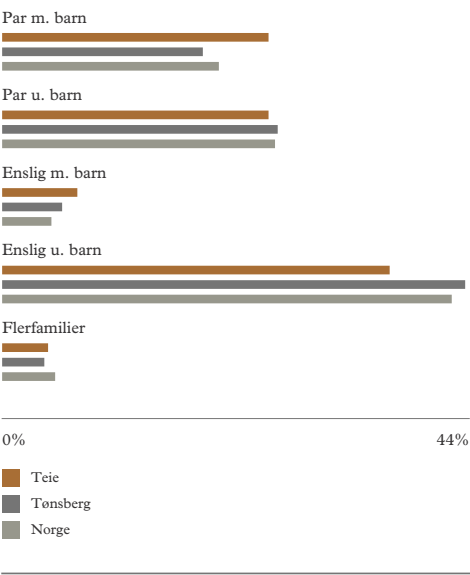
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	11 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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



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

INNHold

Hovedetasje - 2. etasje:

Stor og meget innholdsrik STUE-/SPISESTUE med peis, store vindusflater mot byen og dobbelfløyet terrassedør til sammenhengene terrasse mot øst-syd-vest.

KJØKKEN med rikelig innredning i U-løsning samt i stor utstrekning åpen planløsning mot hjemmets spisestuedel.

SOVEDSOVEROM med vindu og verandadør vendt ut mot terrasse/hage på baksiden av boligen.

SOVE-/BADEROMSGANG med villetrapp som leder opp til delvis gulvet lagringsloft og tilknyttet TOALETTROM med servant (opplegg for dusj).

1. etasje:

INNGANGSPARTI med noe overbygg.

Romslig og lys ENTRE OG HALL med trapp opp til 2. etasje.

TO SOVEROM - begge med vinduer vendt ut mot byen.

Stort BADEROM fra 2007 innredet med dusjkabinett, toalett, rikholdig baderomsmøblement og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Romslig KJELLERSTUE med god plass til blant annet sofagruppe samt medfølgende barinnredning.

TO BODER - en med inngang fra entre/hall og en med inngang fra kjellerstue.

STOR ARBEIDS-/LAGRINGROM som tidligere har vært integrert garasje før det ble bygget carport i 2016.

LOFT:

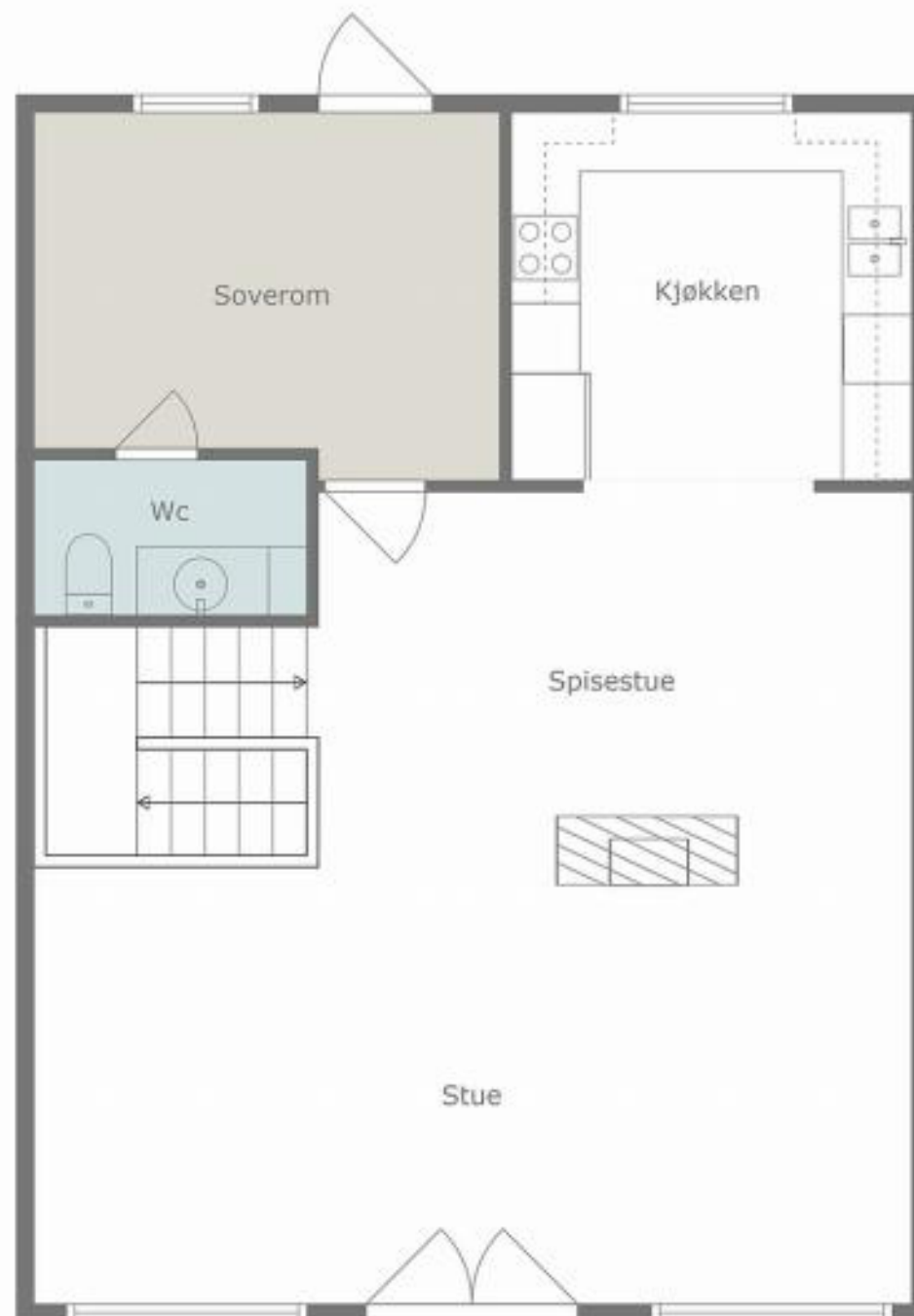
Delvis gulvet lagringsloft med tilgang via trappeluke i soverom i 2. etasje.

CARPORT:

Carport på ca. 16 m² oppført i 2016.







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.

KJØKKEN

Hjemmet er innredet med utskiftet kjøkkeninnredning fra Epoq. Innredningen er fra ca. år 2013 og rommets utforming gir plass for en stor og hyggelig arbeidssone. Vindu mot syd-vest gir suveren nærkontakt med hagen og uteplassen bak huset. Innredningen har overskap ført helt opp til himlingen hvilket gir ekstra lagringsplass og forenkler rengjøringen. Underskapene inneholder både praktiske kolonialskuffer og tradisjonelle slagsdørsskap. Det er laminerte benkeplater i sort som gir en flott kontrast den minimalistiske og stramme stilen til de hvite kjøkkenfrontene. U-løsningen gir svært godt med arbeidsplass. Det er lagt moderne flisimiterte kitchenboards mellom overskap og underskap hvilket gjør det enkelt å holde overflatene rene. Foruten naturlig dagslys fra både vinduene i stuen og vinduet i rommet er det rikelig med belysning i rommet. I himlingen er det integrerte downlights som kan nivåjusteres etter stemning og behov for lys. Det er også belysning over benkeplatene, pent skjult av lyslistene montert under overskapene. I tillegg er det innfelt belysning i den vegghegte kjøkkenventilatoren som også har direkte utlufting. Kjøkkenet har praktisk flisimiterte laminat på gulvet, malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Hvitevarer er integrert fra Electrolux og medfølger:

- * Induksjonstopp integrert i benkeplate
- * Helintegrert oppvaskmaskin
- * Helintegrert kjøleskap
- * Stekeovn med pyrolysefunksjon integrert i høyskap
- * Mikrobølgeovn i høyskap













STUE-/SPISESTUE

Stuen og spisestuen er et imponerende stort rom hvor store og dels dype vindusflater, utsikt mot byen og Slottsfjellet, masse lys og herlig romfølelse dominerer inntrykkene. Vinduene mot byen gir en suveren nærkontakt med himmelen, byen og ikke minst den herlig store terrassen. Vinduet mot den åpne løsningen ved kjøkkenet slipper inn naturlig dagslys fra motsatt side men fraværet av vinduer på sideveggene sørger for at det ikke er innsyn fra naboene. Det er god plass til flere "avdelinger". Den mest naturlige plasseringen av hjemmets spisestue ligger nærmest kjøkkeninngangen hvor det er plass til langbord hvor man kan samle familie og venner til hyggelig samvær. 3-armet taklampe montert i moderne takskinne over spisestuebordet medfølger. Sonene for sitte-/loungegrupper særpreges særskilt av luftig romfølelse og massevis av plass. Den to-fløyede terrassedøren leder ut til terrassene. Peisen med glassdører er sentralt plassert i rommet. Denne blir en koselig samlingspunkt i hovedoppholdssonen av huset på mørke vinterkvelder. I stuen er det også installert varmepumpe fra 2020 som gir økonomisk gunstig varme til hjemmet i vinterhalvåret - i tillegg gir den kjøling på hete sommerdager. Varmepumpen er plassert i trappeløpet ned mot 1. etasje. Det er lys og innbydende eikeparkett på gulvene, malt panel på vegger og hvite takplater i himlingen.

















ENTRE OG HALL

Vel innenfor husets hovedinngangsdør i 1. etasje blir man møtt av en romslig og innbydende entre/gang med god plass. Fra rommet ledes man via åpent trappeløp opp til hjemmets hovedetasje via hvitmalt trapp med tette trinn. Gulvvarmen under flislagt gulv sørger for behagelig gulvvarme. Hovedinngangsdør har vindu slipper inn dagslys til rommet. Inngangsdøren er for øvrig utstyrt med elektronisk dørlås fra Yale doorman med sort armatur. Rommets størrelse gjør at det tilbys plass til ulike oppbevaringsmøbler i tillegg til en raus sone for anhengsplass for klestøy. En av etasjens boder er tilsluttet hallen og fungerer ypperlig også som et garderoberom hvis ønskelig. Diverse veggmonterte hyller medfølger i dette rommet. Entre og hallen har for øvrig malt tapet på vegger og malt panel i himlingen. I boden er det lagt parkettlaminat på gulvet.









DET STORE BADEROMMET I 1. ETASJE

Baderommet er praktisk plassert i kort avstand fra de to soveværelsene i 1. etasje. Pent oppusset bad fra 2007 med vinylbelegg på gulv hvor elektriske varmekabler gir deilig varme til rommet. Moderne Fibo-Tresbo plater på veggene sørger for et moderne utseende. Badet er innredet med . en romslig dusjløsning med dusjkabinett av herdet glass fra 2014 og nytt armatur, toalett og innholdsrik baderomsinnredningen som byr på helstøpt benkeservant med underliggende skap og høyskap på hver side hvor det er godt med oppbevaringsplass. Over baderomsspeilet er det montert skjult overlys. Ønsker man badekar i tillegg til nåværende dusjløsning, er det klargjort med både vannuttak på vegg og gulvsluk. På motsatt side av rommet, innerst på badet, er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Både vaskemaskinen og tørketrommelen medfølger - begge fra Miele. Baderomshimlingen består for øvrig av malt panel.





KJELLERSTUE

Her bys det på et allsidig og flerbruksvennlig rom. Kjellerstuen ligger skjermet fra hjemmets hovedoppholdssone. Et ypperlig rom dersom man enten vil trekke seg tilbake fra kjøkken-/stuesonen eller man ønsker sin "egen avdeling" med den praktiske plasseringen lengst inn i 1. etasjen. Dette relativt romslige rommet har to mindre vinduer ut mot hagen på baksiden av huset. Det er plass til både sofa-/loungemøbler og arbeidsplass hvis ønskelig. Barinnredningen i rommet medfølger. Gulvet har vinyl med underliggende varmemefolie som gir deilig varme til rommet. Både vegger og himling har malt panel. Innenfor kjellerstuen er det et praktisk lagringsrom med massevis av oppbevaringsplass og noe fastmonterte hyller som medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som disponibelt rom i opprinnelige bygningstegninger, og innredning av dette rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt.





SOVEROMMENE

Fra hovedsoverommet i øverste etasje ledes man via utgangsdør ut til hagen og det store terrassearrangementet bak huset. Rommet ligger på hushjørnet syd-vest med vindu ut mot hagen. Her er det god plass til dobbeltseng og 2-dørs bred og takhøy skyvedørgarderobe byr på rikelig med plass for klesoppbevaring. Ytterst i rommet finner man inngangen til soveværelset sitt egne toalettrom. Soverommet har en stavs nylagt parkettlaminat fra 2022, vegger har nymalt tapet og det er mørkmalte takplater i himlingen.

De to soverommene på nederste etasjeplan ligger på hver sin side av entre/hallen, begge med vinduer ut mot bysiden. Akkurat som på soverommet i hovedetasjen, er vegger nymalte i 2022, hvorav det er malt tapet på det ene rommet og malt panel på det andre. Begge rommene har nyere en stavs parkettlaminat på gulvene, det ene fra 2021 og det andre fra 2023. Begge soverommene har god plass for både senger, arbeidsplass og klesoppbevaringsmøbler. På ett av rommene medfølger det to dørs frittstående garderobeskap.









TERRASSE/UTEROM

Det er gode solforhold på eiendommen som gjenspeiler i eiendommens terrasseløsninger og utemiljø. Terrassemiljøet er konsentrert på syd-vest siden av boligen, ut mot hagen på baksiden av huset og består av et sammenhengende arrangement på tre sider av boligen som til sammen måler hele ca. 76 m². Ved terrassene man har sol fra tidlig morgen til godt ut på kvelden i sommerhalvåret. Utomhusområdet innbyr til både privatliv og muligheter for hageselskap med plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre utendørsfasiliteter.

Terrassen er oppført som treterrasse med markterrasse på baksiden av huset, ny takterrasedel fra 2023 på siden av huset og veranda mot byen - alt i sammenhengende løsning. Terrassene har tilkomst både fra stuen, hovedsoverommet og fra hageterrenget. Moderne rekkverk og levegger av horisontallagte spiler sørger for god skjerming og privatliv!









OPPDRAGSNUMMER

2230308

EIER

Camilla Christina Selnes

Thomas Andre Selnes

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

KALDNES - VALHALLA

ADRESSE

Sundveien 18

3128 Notterøy

TYPE, EIERFORM OG BYGGÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1984

INNHold

Boligen er oppført over to plan hvor

hovedoppholdsrommene er samlet i på grunnplanet i øverste

etasje. Huset har følgende inndeling:

Hovedetasje - 2. etasje:

Stor og meget innholdsrik STUE-/SPISESTUE med peis, store

vindusflater mot byen og dobbelfløyet terrasseudor til

sammenhengene terrasse mot øst-syd-vest.

KJØKKEN med rikelig innredning i U-løsning samt i stor

utstrekning åpen planløsning mot hjemmets spisestuedel.

HOVEDSOVEROM med vindu og verandador vendt ut mot

terrasse/hage på baksiden av boligen.

SOVE-/BADEROMSGANG med villetrapp som leder opp til

delvis gulvet lagringsloft og tilknyttet TOALETTRUM med

servant (opplegg for dusj).

1. etasje:

INNGANGSPARTI med noe overbygg.

Romslig og lys ENTRE OG HALL med trapp opp til 2. etasje.

TO SOVEROM - begge med vinduer vendt ut mot byen.

Stort BADEROM fra 2007 innredet med dusjkabinett, toalett,

rikholdig baderomsmøblement og opplegg for både

vaskemaskin og tørketrommel.

Romslig KJELLERSTUE med god plass til blant annet

sofagruppe samt medfølgende barinnredning.

TO BODER - en med inngang fra entre/hall og en med

inngang fra kjellerstue.

STOR ARBEIDS-/LAGRINGROM som tidligere har vært

integreert garasje for det ble bygget carport i 2016.

LOFT:

Delvis gulvet lagringsloft med tilgang via trappeluke i

soverom i 2. etasje.

CARPORT:

Carport på ca. 16 m² oppført i 2016.

TERRASSE/UTEROM

Det er gode solforhold på eiendommen som gjenspeiler i

eiendommens terrasseløsninger og utemiljø. Terrassemiljøet

er konsentrert på syd-vest siden av boligen, ut mot hagen på

baksiden av huset og består av et sammenhengende

arrangement på tre sider av boligen som til sammen måler

hele ca. 76 m². Ved terrassene man har sol fra tidlig morgen

til godt ut på kvelden i sommerhalvåret. Utomhusområdet

inbyr til både privatliv og muligheter for hageselskap med

plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre

utendørsfasiliteter.

Terrassen er oppført som treterrasse med markterrasse på

baksiden av huset, ny takterrasse del fra 2023 på siden av

huset og veranda mot byen - alt i sammenhengende løsning.

Terrassene har tilkomst både fra stuen, hovedsoverommet

og fra hageterrenget. Moderne rekkverk og levegger av

horisontallagte spiller sørger for god skjerming og privatliv!

PLANSKISSE

Vedlagt følger planskisser som illustrerer inndelingen av

boligens etasjer. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva

angår rominndeling og muligheter i boligen og er ikke å anse

som noen eksakt plantegning. Terrasser og carport er ikke

innteignet i disse.

EIENDOMMENS TOMT OG UTEOPPHOLDSAREALER

Tomteareal: 390,0 m² iht. matrikkelbrev

Tomtetype: Selveiertomt.

Boligen plassering på tomten, fremskjøvet mot nord-øst, gir

et skjermet, privat og hyggelig hageareal på eiendommens

syd-vest side som innbyr til alt fra lek og moro for barn i alle

aldre til utendørs familie-/venneselskap. Man kan nyte lange

soldager i sommerhalvåret i hagen eller ved det rause

terrassemiljøet.

Tomten er lettstelt og hagens terreng på baksiden av huset

er i all vesentlighet flat og opparbeidet med noe gressplen,

diverse prydbusker og enkelte blomsterbed. Levegger og

bepantning sørger for god skjerming av de naturlige

uteoppholdsarealene.

Eiendommens innkjørsel og gårdsplass er steinlagt. Dette

forenkler vedlikeholdet på tomten og gir et raut område for

biloppstillingsplasser og annet i tillegg til plassen i boligens

carport.

Tomtens grenselinjer fremkommer av situasjonskart og

matrikkelkart som utgjør vedlegg til komplett salgsoppgave

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærom: 153 kvm, Bruksareal: 186 kvm, Bruttoareal: 200

kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 69/102 m²

2. etasje: P-ROM/BRA: ca. 84/84 m²

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

Alle innvendige rom i 2. etasje er inkludert i oppgitt areal for

primærom (P-rom). I 1. etasje er alle rom inkludert i oppgitt

P-rom med unntak tidligere garasjerom som nå benyttes som

arbeidsrom/lagerrom samt boder på totalt ca. 33 m² som

utgjør S-rom i etasjen. Carport er ikke medtatt i noen av de

oppsummede arealene.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av

Jens Martin Onsrud. Det er den faktiske bruken av rommet

på markedsføringsstidspunktet som er avgjørende for

arealdefinisjon. Bruken av rommet kan være i strid med

byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning hos

kommunen for den aktuelle bruken.

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

STANDARD

Boligen fremstår stilisikkert med god planløsning, utstrakt bruk av et lyst fargevalg i tillegg til et helhetlig materialvalg.

Den store og lyse stuen og spisestuen med utsikt, peis og utgang til terrasser. Stuen og spisestuen er et imponerende stort rom hvor store og dels dype vindusflater, utsikt mot byen og Slottsfjellet, masse lys og herlig romfølelse dominerer inntrykkene. Vinduene mot byen gir en suveren nærkontakt med himmelen, byen og ikke minst den herlig store terrassen. Vinduet mot den åpne løsningen ved kjøkkenet slipper inn naturlig dagslys fra motsatt side men fraværet av vinduer på sideveggene sørger for at det ikke er innsyn fra naboensene. Det er god plass til flere "avdelinger". Den mest naturlige plasseringen av hjemmets spisestue ligger nærmest kjøkkeninngangen hvor det er plass til langbord hvor man kan samle familie og venner til hyggelig samvær. 3-armet taklampe montert i moderne takskinne over spisestuebordet medfølger. Sonene for sitte-loungegrupper særpreges særskilt av luftig romfølelse og massevis av plass. Den to-fløyede terrassedøren leder ut til terrassene. Peisen med glassdører er sentralt plassert i rommet. Denne blir en koselig samlingspunkt i hovedoppholdssonen av huset på mørke vinterkvelder. I stuen er det også installert varmepumpe fra 2020 som gir økonomisk gunstig varme til hjemmet i vinterhalvåret - i tillegg gir den kjøling på hete sommerdager. Varmepumpen er plassert i trappeløpet ned mot 1. etasje. Det er lys og innbydende eikeparkett på gulvene, malt panel på vegger og hvite takplater i himlingen.

Kjøkkenet: Hjemmet er innredet med utskiftet kjøkkeninnredning fra Epoc. Innredningen er fra ca. år 2013 og rommets utforming gir plass for en stor og hyggelig arbeidssone. Vindu mot syd-vest gir suveren nærkontakt med hagen og uteplassen bak huset. Innredningen har overskap ført helt opp til himlingen hvilket gir ekstra lagringsplass og forenkler rengjøringen. Underskapene inneholder både praktiske kolonialskuffer og tradisjonelle slagsdørsskap. Det er laminerte benkeplater i sort som gir en flott kontrast den minimalistiske og stramme stilen til de hvite kjøkkenfrontene. U-løsningen gir svært godt med arbeidsplass. Det er lagt moderne flisimiterte kitchenboards mellom overskap og underskap hvilket gjør det enkelt å holde overflatene rene. Foruten naturlig dagslys fra både vinduene i stuen og vinduet i rommet er det rikelig med belysning i rommet. I himlingen er det integrerte downlights som kan nivåjusteres etter stemning og behov for lys. Det er også belysning over benkeplatene, pent skjult av lysistene montert under overskapene. I tillegg er det innfelt belysning i den vegghengte kjøkkenventilatoren som også har direkte utlufting. Kjøkkenet har praktisk flisimiterte laminat på gulvet, malt tapet på vegger og malt panel i himling.

- Hvitevarer er integrert fra Electrolux og medfølger:
- * Induksjonstopp integrert i benkeplate
- * Helintegert oppvaskmaskin
- * Helintegert kjøleskap
- * Stekeovn med pyrolysefunksjon integrert i høyskap
- * Mikrobølgeovn i høyskap

Kjellerstue i "egen sone" i 1. etasje med innenfor liggende bod: Her bys det på et allsidig og flerbruksvennlig rom. Kjellerstuen ligger skjermert fra hjemmets hovedoppholdssone. Et ypperlig rom dersom man enten vil trekke seg tilbake fra kjøkken-/stuesonen eller man ønsker sin "egen avdeling" med den praktiske plasseringen lengst inn i 1. etasjen. Dette relativt romslige rommet har to mindre vinduer ut mot hagen på baksiden av huset. Det er plass til både sofa-loungemøbler og arbeidsplass hvis ønskelig. Barinnredningen i rommet medfølger. Gulvet har vinyl med underliggende varmefolie som gir deilig varme til rommet. Både vegger og himling har malt panel.

Innenfor kjellerstuen er det et praktisk lagringsrom med massevis av oppbevaringsplass og noe fastmonterte hyller som medfølger.

Entre og hall med trappoppgang i 1. etasje og inngang til bod/klesrom: Vel innenfor husets hovedinngangsdør i 1. etasje blir man møtt av en romslig og innbydende entre/gang med god plass. Fra rommet ledes man via åpent trappeløp opp til hjemmets hovedetasje via hvitmalt trapp med tette trinn. Gulvvarmen under flislagt gulv sørger for behagelig gulvvarme. Hovedinngangsdør har vindu slipper inn dagslys til rommet. Inngangsdøren er for øvrig utstyrt med elektronisk dørås fra Yale doorman med sort armatur. Rommets størrelse gjør at det tilbys plass til ulike oppbevaringsmøbler i tillegg til en raus sone for anhengsplass for klestøy. En av etasjens boder er tilsluttet hallen og fungerer ypperlig også som et garderobrom hvis ønskelig. Diverse veggmonterte hyller medfølger i dette rommet. Entre og hallen har for øvrig malt tapet på vegger og malt panel i himlingen. I boden er det lagt parkettlaminat på gulvet.

Det store baderommet i 1. etasje: Baderommet er praktisk plassert i kort avstand fra de to soveværelsene i 1. etasje. Pent oppusset bad fra 2007 med vinylbelegg på gulv hvor elektriske varmekabler gir deilig varme til rommet. Moderne Fibo-Tresbo plater på veggene sørger for et moderne utseende. Badet er innredet med . en romslig dusjløsning med dusjkabinett av herdet glass fra 2014 og nytt armatur, toalett og innholdsrik baderomsinnredningen som byr på helstøpt benkeservant med underliggende skap og høyskap på hver side hvor det er godt med oppbevaringsplass. Over baderomsspeilet er det montert skjult overlys. Ønsker man badekar i tillegg til nåværende dusjløsning, er det klargjort med både vannuttak på vegg og gulvsluk. På motsatt side av rommet, innerst på badet, er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Både vaskemaskinen og tørketrommelen medfølger - begge fra Miele. Baderomshimlingen består for øvrig av malt panel.

Toalettrom med mulighet for dusj - tilknyttet hovedsoverom i 2. etasje: Dette rommet ligger i praktisk tilknytning til hjemmets

hovedsoverom i øverste etasje. Toalettrommet har tidligere også hatt installert dusj, men dette er i dag demontert (gulvsluk og vannuttak er intakt). Rommet er i dag innredet med sokkeltoalett, servant, flisaminat på gulv, malt panel på vegger og malte takplater.

Soverommene i 1. etasje og 2. etasje:

Fra hovedsoverommet i øverste etasje ledes man via utgangsdør ut til hagen og det store terrassearrangementet bak huset. Rommet ligger på hushjørnet syd-vest med vindu ut mot hagen. Her er det god plass til dobbeltseng og 2-dørs bred og takhøy skyvedørgarderobe byr på rikelig med plass for klesoppbevaring. Ytterst i rommet finner man inngangen til soveværelset sitt egne toalettrom. Soverommet har en stavs nylagt parkettlaminat fra 2022, vegger har nymalt tapet og det er mørkmalte takplater i himlingen.

De to soverommene på nederste etasjeplan ligger på hver sin side av entrehallen, begge med vinduer ut mot bysiden. Akkurat som på soverommet i hovedetasjen, er vegger nymalte i 2022, hvorav det er malt tapet på det ene rommet og malt panel på det andre. Begge rommene har nyere en stavs parkettlaminat på gulvene, det ene fra 2021 og det andre fra 2023. Begge soverommene har god plass for både senger, arbeidsplass og klesoppbevaringsmøbler. På ett av rommene medfølger det to dørs frittstående garderobeskap.

ANNET - TEKNISK

* Ny taktekking (banemembran - Samafil) over tidligere garasje i 2023

* Yttertak er vasket/renset og påført takfornyng i 2018

* Deler av terrassedekke er utskiftet i 2023

* Yale doorman elektronisk lås til hovedinngangsdør

* Automatiske sikringer til alle kurser for elektrisk anlegg

* 63 ampere hovedkurs med overspenningsvern

* Teknisk kurs på 20 ampere

* Sikringer til forbrukskurser på 10 og 16 ampere

* Elektrisk tavleskap er plassert i entre

* 150 liters varmvannstank

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig (kjedet) oppført i tre over mur i 1984. Boligen er oppført over to etasjer.

Takkonstruksjon med saltakløsning lekket med dobbelkrum betongtakstein. Prefabrikkerte takstoler og bordet undertak

med lufing med ventiler i gavler og med spalte ved takfot.

Yttervegger med trekonstruksjon med bindingsverk og malt trekledning som er lagt i en kombinasjon av stående og liggende løsning. Grunnmur er antatt av lettklinkerblokker.

Vinduer og terrassedør av tre med to og trelags glass.

Det er støpt gulv ved boligens nederste etasje og etasjeskille av trebjelkelag

For ytterligere beskrivelse av byggemåte vises det til utarbeidet tilstandsrapport.

OPPVARMING

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

Det er elektrisk gulvarme i entre, badrom og i kjellerstuen. Entreén og baderommet har elektrisk innstøpte varmekabler, i kjellerstuen er det varmemåte. For øvrig elektriske panelovner/opplegg for elektriske panelovner.

Huset har 2 stk. luft-til-luft varmepumper, installert i 2016 og 2020. Den ene varmepumpen fra 2016 er installert for varme til arbeidsrom/lagringsrom i tidligere garasje. Den andre er strategisk plassert i trappeløpet mellom 1. og 2. etasje.

Peisovn for vedfyring med sidehengslede dører stuen i øverste etasje.

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

Parkering med biloppstillingsplasser på egen steinlagt gårdsplass samt i nyoppført carport på ca. 16 m² fra 2016. Tidligere integrert garasje benyttes i dag som arbeidsrom/lagringsrom. For øvrig er det gateparkering i deler av nærmiljøets gateløp.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 390 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Tomten er særdeles godt opparbeidet med ny stor terrasse på hele den ene siden over garasjen med installert Jacuzzi som følger salget. For øvrig er tomten godt opparbeidet med hyggelig liten hage som er skjermet med nyoppført gjerdet. Flott gårdsplass med belegningsstein.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp. Det er ingen septiktank på eiendommen.

Adkomst fra Sundveien som er kommunal vei. Stikkvei frem til eiendommene er privat med felles vedlikeholdsplikt for brukerne/oppsitterne. Det er privat brøyting hvor dagens avtale er på kr 2000 per år.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Færder kommune som er vedtatt 31.12.2018 avsatt til Boligbebyggelse - Nærværende.

GJELDENDE REGULERING:

Reguleringsplan 113 for Teieskogen (delplan 2) av 7. mai 1974 - Vallhalla-Middåsen med reguleringsformål "Boliger". Plan med bestemmelser utgjør vedlegg i salgsoppgave.

BEBYGGELSEPLAN:

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN:

Kommuneplanens arealdel revideres og er nå ute på andre gangs høring. Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende boligbebyggelse, men det foreslås å legge inn en hensynssone for kvikkleire området.

Alle opplysninger fra Færder kommune.

FERDIGATTEST

Boligen har midlertidig brukstillatelse datert 4. april 1984. Det var den gang 3 stk. påpekte forhold som måtte fullføres innen 10. oktober 1984 da garasje ikke var ferdigstilt, permanent avslutning av balkong var ikke fullført og stolper for bæring av utstikkende laminerte dragere var påpekt. Forholdene er ferdigstillet etter utstedelsen av midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ferdigattest for carport med vedtaksdato 10/5-2016 og utstedelsesdato fra Færder kommune den 28. februar 2020.

At slik attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kopi av attester er vedlagt i salgsoppgave.

EVENTUELLE AVVIK MELLOM BYGGEMELDTE

TEGNINGER OG FAKTISK BRUK

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for både boligen og senere påbygget carport fra 2016.

Hva gjelder godkjent bruk er det to avvik mellom faktisk bruk og godkjente bygningstegninger. Rom som i dag benyttes som kjellerstue er i byggegodkjente tegninger omsøkt som "disponibelt rom" (rom som tilleggsdel) og ikke rom til varig opphold (hoveddel). I tillegg er boden innenfor kjellerstuen i opprinnelige tegninger inntegnet som "bad" og dermed rom som hovedrom og ikke rom som tilleggsdel. Dersom kjøper ønsker å bringe forholdene i orden må dette bekostes av ham med egen risiko for eventuelle kostnader og tiltak knyttet til godkjenningen.

INTERNETT/TV

Det er lagt fiber til boligen. Det er mulighet for kabel-tv/ bredbånd hvis ønskelig.

PRISANTYDNING

5 090 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
127 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 090 000,-))

140 592,- (Omkostninger totalt)

5 230 592,- (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 befaringdato 14. august 2023 fra Jens Martin Onsrud 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 oppsumert som følger;

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

TG-2 anmerkninger (mørk-gul) er relatert til levetidsbetraktninger for taktekkning, taknedløp/beslag, ytterkledning, deler av elektrisk anlegg, alder på sluk og tettsjikt/membran på bad/vaskerom og vinduer. Videre er det relatert til rekkverkshøyde på balkong (ikke tilbakevirkende kraft), rom under terreng, ventilasjon på bad/vaskerom og drenering. Inngående beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten.

TG-1 vurderinger og TG-2 vurderinger - lys gul er ikke kommentert i salgsoppgave, 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 for inngivelse av bud.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 21 111 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 strøm-drevne oppvarmingskilder etc.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG

I følge innhentede opplysninger fra VIB - Vestfold interkommunale brannvesen vedrørende eiendommens fyringsanlegg;

* Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.05.21

* Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Rapport utleveres på forespørsel.

FORSIKRING

Eiendommen er i dag forsikret av eier.

Kjøper må selv bekoste og besørge forsikring fra og med dato for overtagelse av eiendommen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 700 pr. år

Kommunale avgifter er oppgitt som totalt årlig beløp for 2023 og dekker Færder kommune sin leveranse av vann, avløp, renovasjon (soppel) og feieavgift. Det er gitt renovasjonsfradrag i oppgitt beløp for felles beholdere. Det er i dag ikke installert vannmåler ved eiendommen.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 1 322 068

Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 4 759 446

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

ADGANG TIL Utleie

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

Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig

godkjent for varig opphold. Det opplyses for ordens skyld at det ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på at rommene som leies ut har forsvarlige radonnivåer.

KONSEJON/ODEL

Det er ikke odel eller konsejse knyttet til omsetning av eiendommen.

SKOLEKRETS

For evt. spørsmål anbefales det å ta kontakt med skole- og barnehagekontoret i Færder kommune på telefon 47 39 79 06.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt på eiendommen og det er ikke boplikt i denne delen av Færder kommune.

SEFRAK-/KULTURMINNE

Eiendommen er ikke omfattet av verken Sefrakminne eller Kulturminne.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN

Fra Tønsberg kjører man over Kanalbrua mot Nøtterøy og tar til høyre i rundkjøringen. Følg denne veien rett gjennom rundkjøringen ved Færder VGS, og ta til venstre i rundkjøringen ved Spar dagligvare. Følg veien oppover og boligen vil ligge inn stikkvei til venstre som nr. 3 i rekke.

Se også vedlagte kart/nabolagsprofil. 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):

Meglerprovisjon er avtalt til 1,0% av salgssum.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE OPPLYSNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitøvarer 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. Det gjøres særskilt oppmerksom på at takmontert prosjektor og lerret i kjellerstue ikke medfølger. 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. Bertytt "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

Etter nærmere avtale.

Vennligst angi ønsket/evt. betinget overtagelse ved inngivelse av bud.

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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

TINGLYSTE

HEFTELSER-SERVITUTTER-RETTIGHETER-GRUNNDATA

Følgende er tinglyst og følger eiendommen også ved eiendomsverdragselse:

Heftelser/servitutter:

* 1984/17286-2/91. Best. om adkomstrett av 07.12.1984. Rettighetshaver: Knr: 3811 - Gnr:130 Bnr: 35.

Rettigheter:

Ingen rettigheter er registrert.

Grunndata:

* 1983/15576-1/91 - Registrering av grunn.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen og de tinglyste avtalene følger som del av salgsoppgave. 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. Det er innhentet kopi av tinglyst dokument som kan være av interesse å lese innen budgivning. Kopi av dokumentet følger av salgsoppgave.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistret org.nr.: 988024082

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 forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- 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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige 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

Tilstandsrapport

Sundveien 18, 3128 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 130, bnr. 49



Areal (BRA): Rekkehus 186 m²



Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 17.08.2023

Oppdragsnr.: 21041-1817

Referansenummer: IO2077

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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.



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.



Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Kjedet enebolig over to etasjer som ble oppført i tre over mur i 1984.

Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning. Vinduer og terrassedør av tre med to og trelags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og veranda. Steinlagt gårdsplass.

Det er garasje/bod på ca 25 m2 oppført i tilknytning til boligen, og det ble i 2016 oppført carport på ca 16 m2. Boligen er oppgradert med bla. varmepumpe i garasje i 2016, alle soverom har fått nye gulv og malt vegger, malt trapp, varmepumpe i trappegang i 2020, malt gavl mot nordøst i 22/23, malt kjellerstue i 2023, ny tekking på garasjetak i 2023 og deler av terrassedekke er skiftet i 2023.

Boligen er normalt vedlikeholdt, og fremstår med normal elde og slitasje alder tatt i betraktning, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Nedløp og beslag i stål og plast.

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.

Gavlvegg mot nordøst er malt i 2022/23

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form.

Bordet undertak.

Luftet med ventiler i gavler og med spalte ved takfot.

Delvis gulvet lagringsloft.

Tilgang via trappeluke i soverom.

Observasjoner er gjort fra gulvet område.

Vinduer og terrassedør av tre med to og trelags glass.

Malt ytterdør med glass.

Elektronisk lås er montert.

Veranda på tilsammen ca 76 m2 med tilgang fra stue og soverom.

Dekke, levegger og rekkverk av tre.

Deler av dekke er skiftet i 2023, sammen med banemembran over garasje.

Øvrige overflater fremstår med normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

INNVENDIG

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malte panelplater og malte slette plater på vegger.

Malt panel i innvendige tak.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad har vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate med kitchenboard over benk.

Integrert, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.

Normal slitasje

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

Wc har laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takessplater i innvendig tak.

Innredet med servantinnredning, varmeovn på vegg og wc.

Ventilert med naturlig utlufting.

Normal slitasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger

Plast avløpsrør.

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig ventilert med naturlig ventilering.

Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom og wc.

Ca 150 liters varmtvannsbereder er montert i bod i kjeller.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er montert i entre.

Automatsikringer på alle kurser.

63 amp overbelastningsvern, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	84	84	0
Underetasje	102	69	33
Sum	186	153	33

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

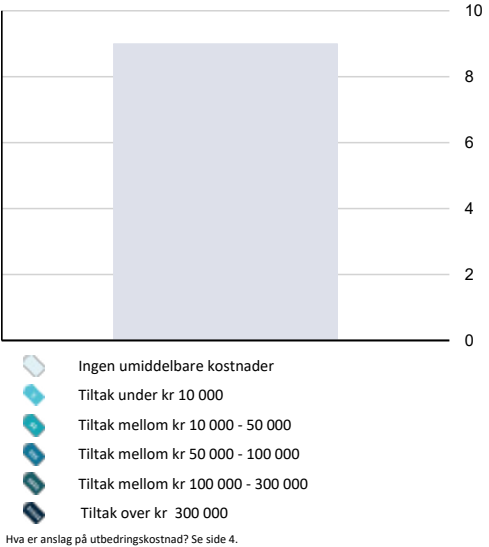


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er avvik:
Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Kledning har påløpt alder, er stedvis oppsprukket i bunn og har begrenset lufting.

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er noe saltutslag på vegger og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er avvik:
Vurdering er basert på alder, TG2 gis på bakgrunn at sluk og tettesjikt/membran har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i entre. Automatsikringer på alle kurser. 63 amp overbelastningsvern, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er avvik:
Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

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

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

Tekniske installasjoner > Varmepumper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er avvik:



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1984

UTVENDIG

Taktekking

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG settes utifra påløpt alder og bemerkninger.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utifra at taket er tett nå, men det bemerkes at tidspunkt for takomlegging nærmer seg.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål og plas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å skifte beslag ved vindusskifting, takomlegging osv

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.
Gavlvegg mot nordøst er malt i 2022/23

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har påløpt alder, er stedvis oppsprukket i bunn og har begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold

Takkonstruksjon/Loft

Prefabrikkerte takstoler i saltaks form.

Bordet undertak.

Luftet med ventiler i gavler og med spalte ved takfot.

Delvis gulvet lagringsloft.

Tilgang via trappeluke i soverom.

Observasjoner er gjort fra gulvet område.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra alder og bemerkninger.

Vinduer - 2

Vinduer på kjøkken og hovedsoverom av tre med tolags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer

Vinduer og terrasedør av tre med to og trelags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Dører

Malt ytterdør med glass.

Elektronisk lås er montert.

Normal bruksslitasje



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på tilsammen ca 76 m2 med tilgang fra stue og soverom.

Dekke, leegger og rekkverk av tre.

Deler av dekke er skiftet i 2023, sammen med banemembran over garasje.

Øvrige overflater fremstår med normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malte panelplater og malte slette plater på vegger.

Malt panel i innvendige tak.

Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

Stedvis noe skjelheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Element pipestokk.

Murt elementpeis med innsats er montert i stue.

Rom Under Terreng

Rom under terreng er hovedsakelig utforet og platet.

Det ble gjennomført fuktsøk, og det ble påvist noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe saltutslag på vegger og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.

Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt tre.

Rekkverk av malt tre.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Malte dører innvendig

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad/vaskerom og entre.

Varmefolie i kjellerstue.

Varmepumper.

Peisovn.

Elektrisk

VÅTROM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Normal slitasje

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med varmekabler.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Vinylbelegg er ført under klemring i sluk.
Kabinett er direkte tilkoblet i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder, TG2 gis på bakgrunn at sluk og tettesjikt/membran har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig TG settes utifra påløpt alder.

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.
Dusjdører er noe trege og toalettsete er skjevt, forøvrig normal slitasje.

Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da konstruksjoner er av mur/betong og mot innredninger, men det ble ikke indikert unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med kitchenboard over benk.
Integrert, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.
Normal slitasje

Avtrekk

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Wc har laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, varmeovn på vegg og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.
Normal slitasje

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

Vannledninger

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig ventilert med naturlig ventilering.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom og wc.

Varmepumper

Luft til luft varmepumpe er montert i garasje/bod

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at anlegget fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

Varmtvannstank

Ca 150 liters varmtvannsbereider er montert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at varmtvannstanken fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

Varmepumper - 2

Luft til luft varmepumpe er montert i trappegang

Årstall: 2020 Kilde: Eier

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 av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
63 amp overbelastningsvern, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Nye stikk og føringer på soverom.
- 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 Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Arbeidene er utført av faglært elektriker i følge eier.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank



Tilstandsrapport

- Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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
- Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert. Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**
- Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.**

- Branntekniske forhold**
- Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.
Stedvis noe synlig asfaltapp.
Dreneringer antas å være fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Vedlikehold/Utskiftninger av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer antatt av lettklinkerblokker.
Stedvis noe riss i puss, men ingen synlige gjennomgående sprekker.



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. Areal avrundet 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	84	84	0	Stue , Kjøkken , 1 Soverom , Toalettrom	
Underetasje	102	69	33	Entré / Gang, 2 Soverom , Kjellerstue , Bad/vaskerom	Garasje , 2 Boder
Sum	186	153	33		

Kommentar

Arealer av garasje/bod oppført i tilknytning til boligen er medtatt i boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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



Ja



Nei

Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

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	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	130	49		0	390.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundveien 18

Hjemmelshaver

Selnes Camilla Christina, Selnes Thomas Andre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2023		Gjennomgått	4	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og 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 tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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/IO2077>

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

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/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

2230308

Adresse

Sundveien 18

Postnummer

3128

Poststed

NØTTERØY

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?

3år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Trygg

Polise/avtalendr.

Selger1fornavn

Camilla Christina

Selger1etternavn

Selnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

Ikke så lenge vi har eid huset, ble pusset opp av en tidligere eier. Gjort av fagfolk

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Aldri sett skjeggkre i huset

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Nettopp lagt ny sanafil av blikkenslagerpå terassedelen over garasjen pga fuktskade.

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

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

Firmanavn

Nistor bygg

Redegjør for hva som er gjort og når

Blikkenslager som ble satt på oppdrag via firmaet, Nistor la nye stendere og terassebord

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

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

Firmanavn

Megaflis

Redegjør for hva som er gjort og når

Installert ny varmepumpei trappeoppgang 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Vet ikke. Vi har aldri utført noe arbeid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

22/8/23, skal varmepumpa ha service fra arctic klima system as

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hvert hus i rekka betaler nå 2000kr året for privat brøyting. Vet ikke om den summen noen gang kommer til å stige

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Selnes, Camilla Christina

Signert av



Addo Sign identifikasjonsnummer: fb5686e0-8ab9-43cc-86b2-91a84e24c7eb

Addo Sign identifikasjonsnummer: fb5686e0-8ab9-43cc-86b2-91a84e24c7eb

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Thomas Andre Selnes
9578-5990-4-2318076

16.08.2023 18:49

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring - Sundveien 18.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
----------------------------------	-------------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

 FÆRDER KOMMUNE <i>– med vind i seilene</i>		Ferdigattest		
Tiltakshaver: Svein Ludviksen Sundveien 18 3128 NØTTERØY				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Sundveien	Gårdsnr. 130	Bruksnr. 49	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder carport.			Saksnr. D-16/216	Vedtaksdato: 10.05.2016
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 03.08.2016 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Ved en inkurie har søknaden blitt liggende ubehandlet. Kommunen beklager dette sterkt, og takker for påminnelsen datert 21.02.2020. Mottatt dokumentasjonen består av: • Søknad om ferdigattest datert 02.08.2016. Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 28.02.2020	Underskrift Kjell Inge Sandvik Overingeniør <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Vedlegg:

Klageopplysningsskjema

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.

Oversiktskart

Adresse: **Sundveien 18, 3128 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3811/130/49/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 390 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.07.2023



Matrikkelkart

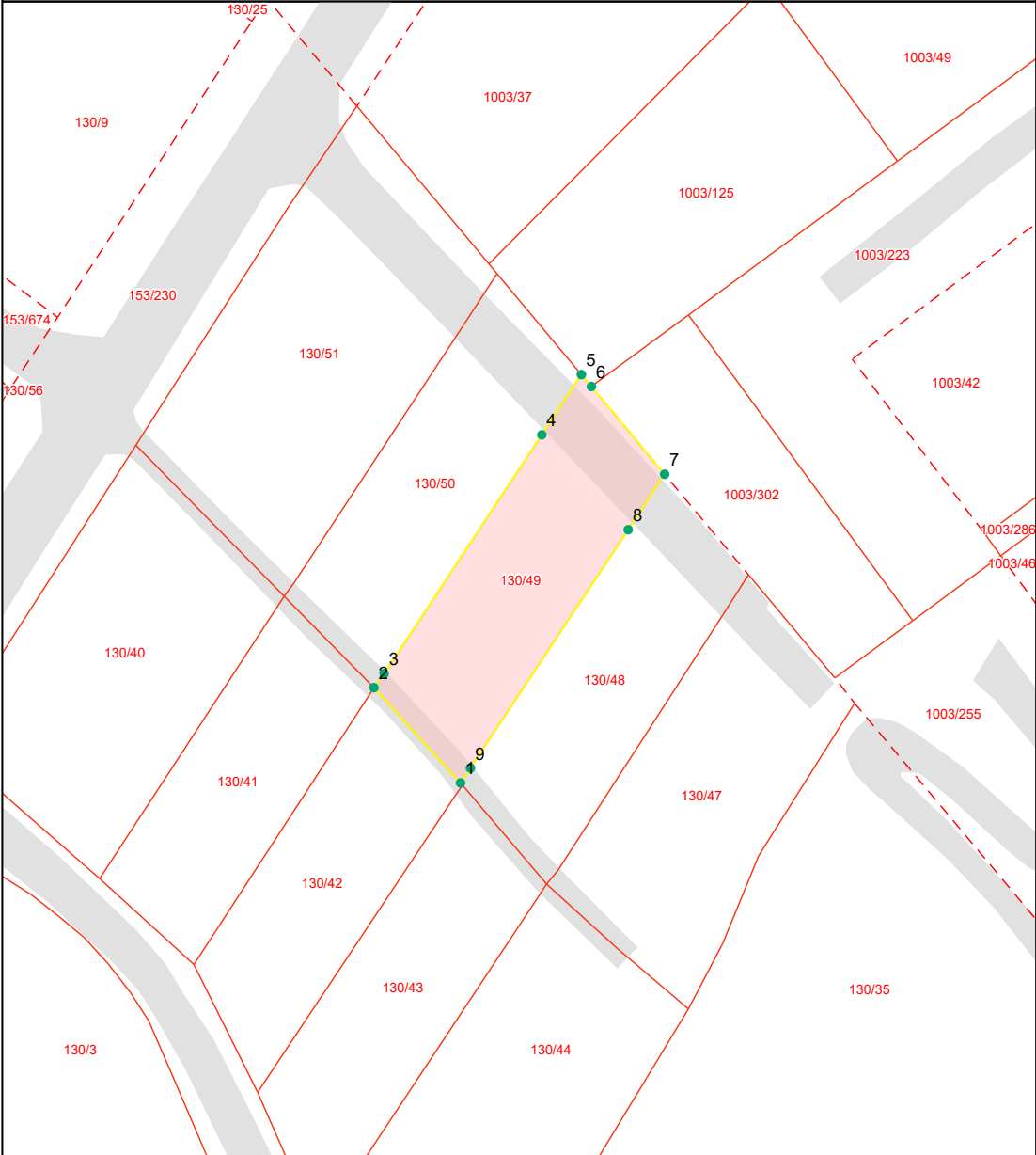
Adresse: **Sundveien 18, 3128 Nøtterøy**
Gnr/bnr: **3811/130/49/0/0**

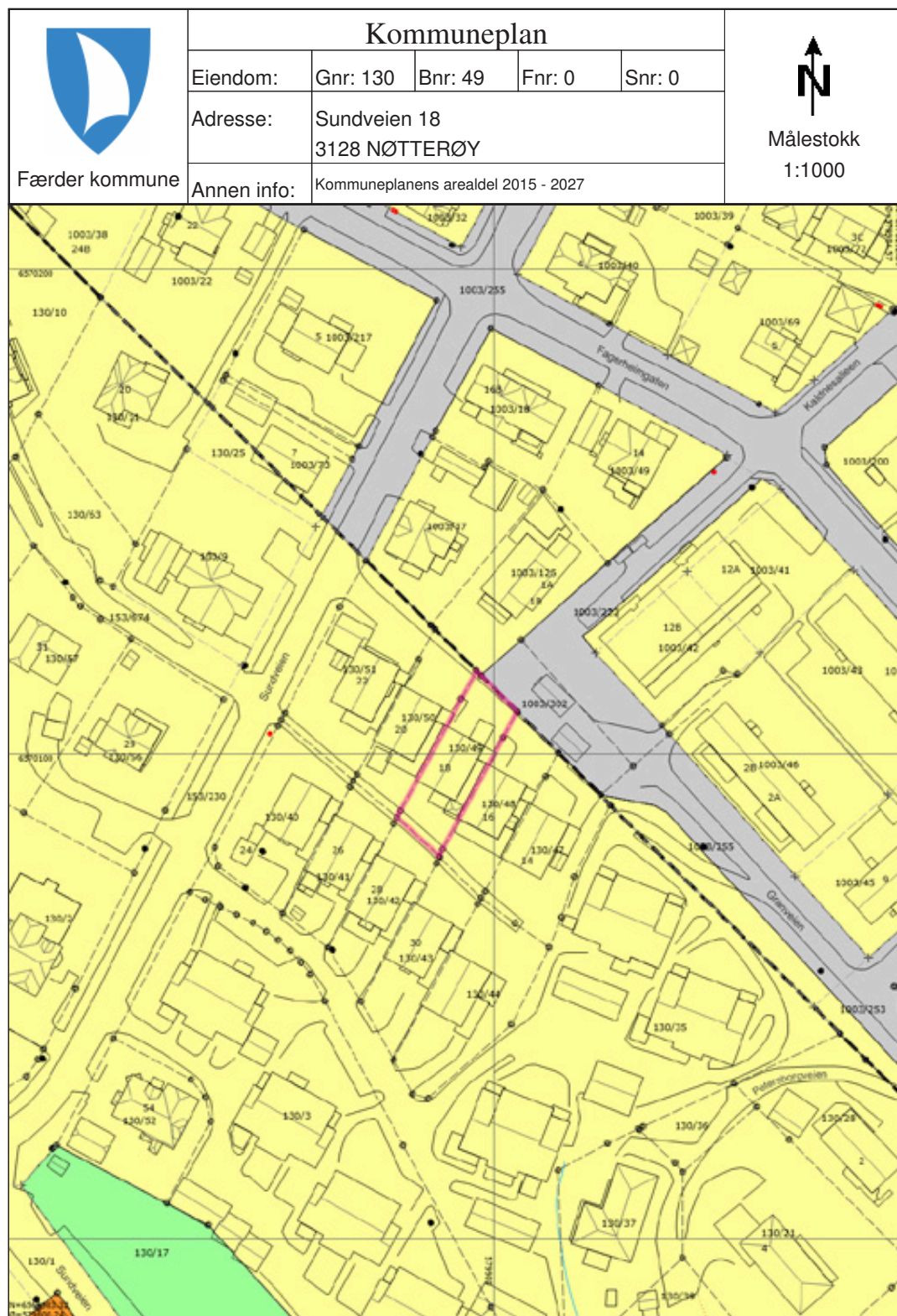
Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 390 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.07.2023



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Tegnforklaring



Nøyaktig eiendomsgrense



Anslått eiendomsgrense



Nøyaktig grensepunkt



Anslått grensepunkt



Gatelys (belysningspunkt)



Mast



Skap



Bygningsdelelinje



Bygningslinje



Fasadeliv



Mønelinje



Takkant



Takoverbyggkant



Taksprang



Trapp inntill bygg



Veranda



Annet vegareal avgrensning



Vegdekkekant



Sti



Husnummer



Husnummer med bokstav



Kommunalveg gatenavn .



Privatveg gatenavn .



Kanal og grøft



Strandsonen (RPR-grense på land)



Plangrense



Grense for arealformål



Boligbebyggelse - Nåværende



Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende



Veg - Nåværende



Frrområde - Nåværende



KpOmråde planforslag



KpOmråde gjeldende



Kommunegrense



Høydekurve

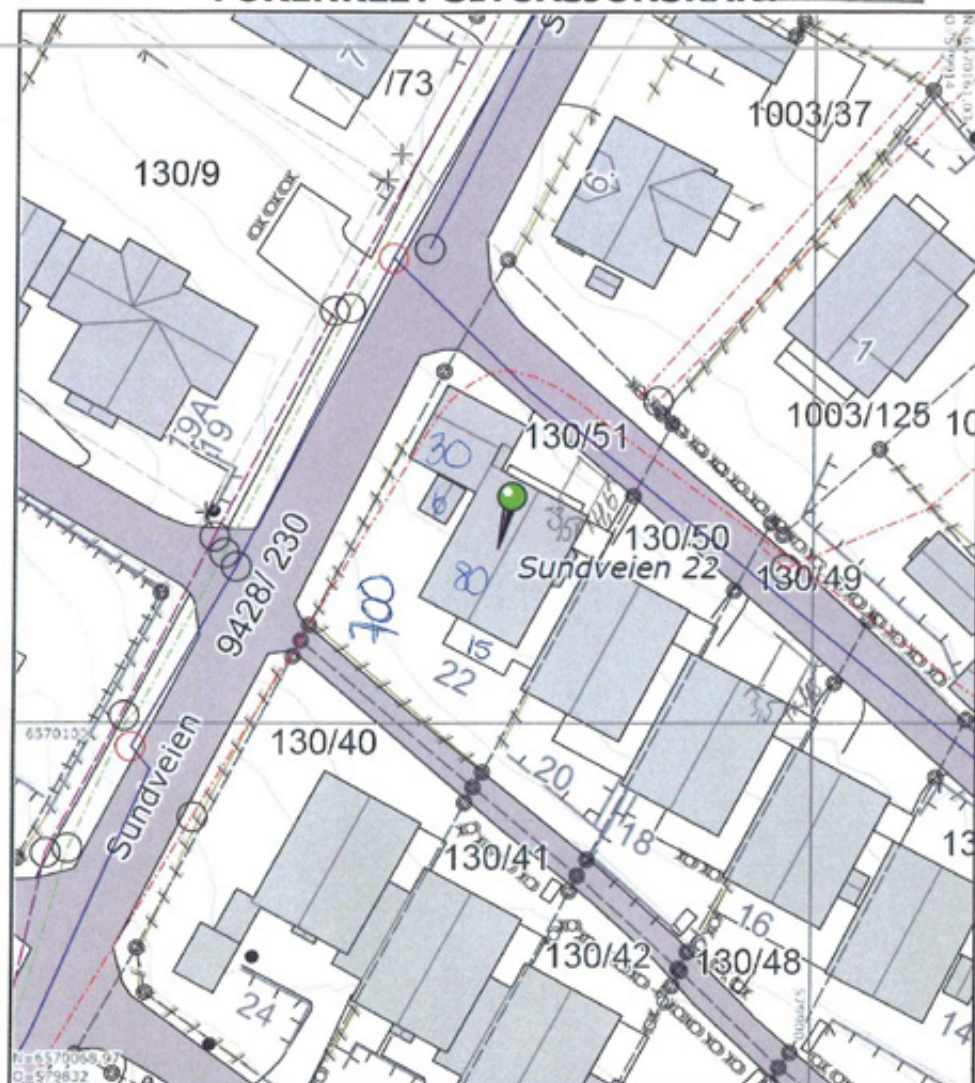


Høydekurve

Søker:

Dato: 11 APR 2016

FORENKLET SITUASJONSKART



©NØTTERØY KOMMUNE

Adresse: Sundveien 22, 3128 NØTTERØY

Dato: 11/3-2016

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 130/51/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- ✕ Mur
- ✕ Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



Målestokk 1:500

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



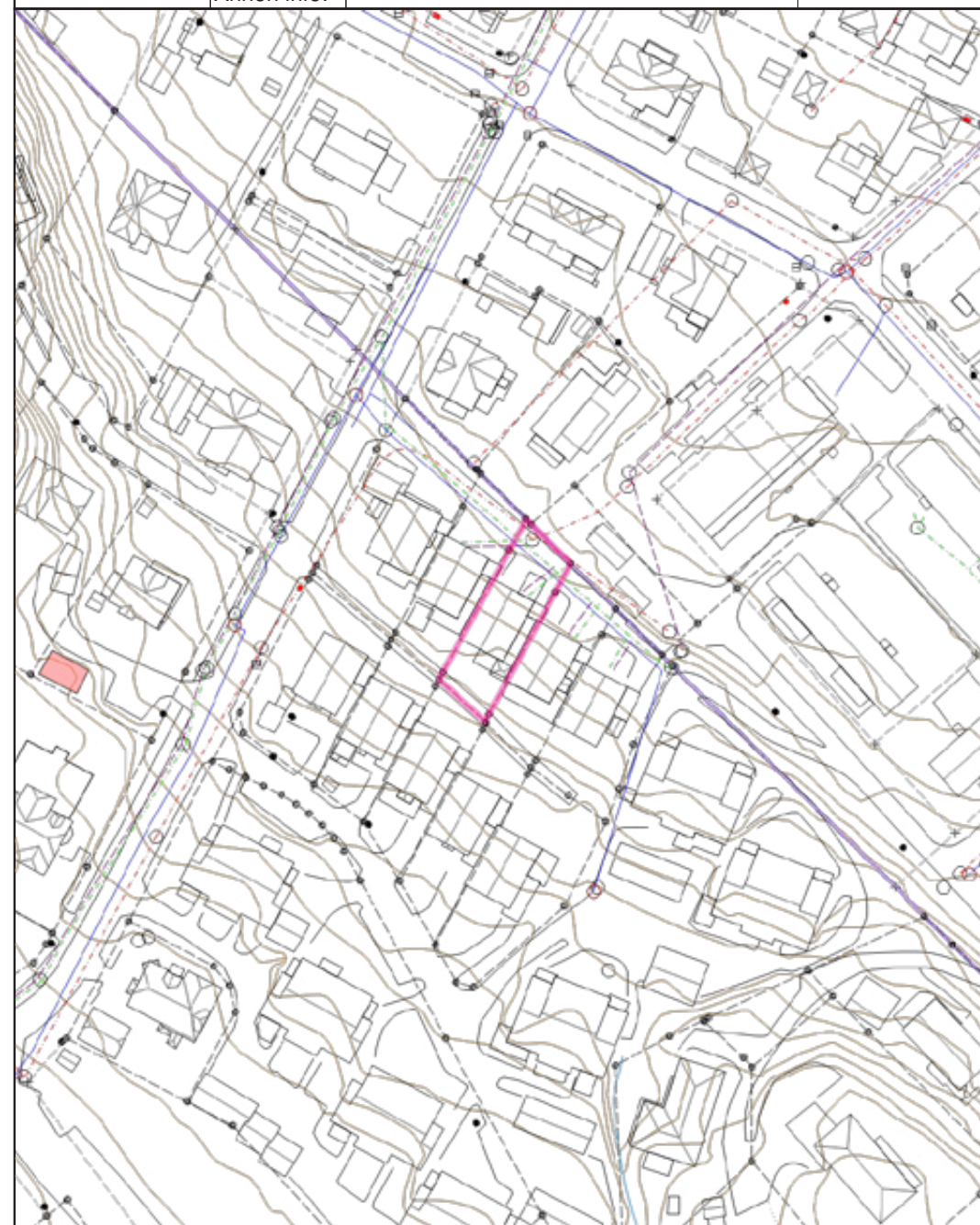
Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom: Gnr: 130 Bnr: 49 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sundveien 18
3128 NØTTERØY

Annen info:

Målestokk
1:1000



Z EIENDOM AS
POSTBOKS 55
3106 NØTTERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 2-23-0308 (Jesper Snekkestad)
Vår referanse: 3239770/21929478
Bestilling: C3 2023-07-19 (4) 40

Dato
19.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17286	91	7.12.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	130	49	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1984/17286/91
Uthentet 2023-07-19 15:00

Side 1 av 1

kv. 1.800

Dagbok nr. 17286
Tønsberg Byrett 7/12-84

SKJØTE

Herved overskjøtes gnr. 130 bnr. 49 i Nøtterøy
fra H. Krogh-Hansen m.fl. til

Charlotte Nilsen, f. 300333 39441

for kr. 90.000,-, som er avgjort på omforent måte.

Selger forbeholder seg rett til utvei fra gnr. 130 bnr. 35
til Sundveien.

Tønsberg, den 7. august 1984

H. Krogh-Hansen
H. Krogh-Hansen

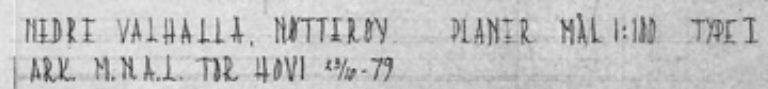
Det bekreftes at H. Krogh-Hansen sr. egenhendig har
undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

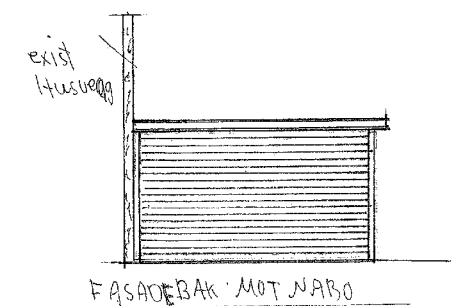
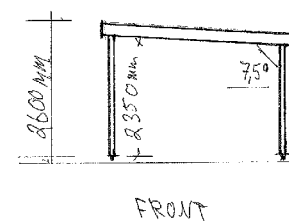
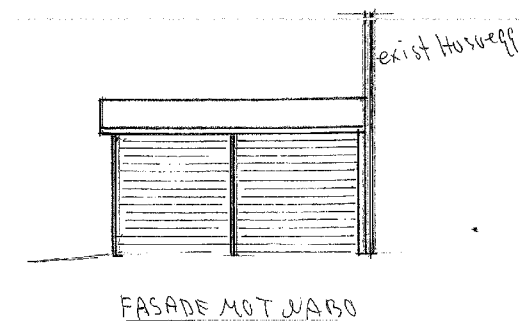
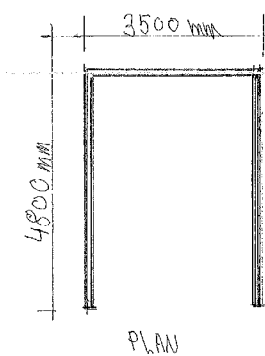
Tønsberg, den 7. august 1984

Harald Krogh-Hansen
HARALD KROGH-HANSEN
ADVOKAT M.N.A.
3100 TØNSBERG

RIKTIG KOPI BEKREFTES
Advokatfirmaet
Krogh-Hansen, Cramer & Johnsen
3101 Tønsberg

Harald Krogh-Hansen



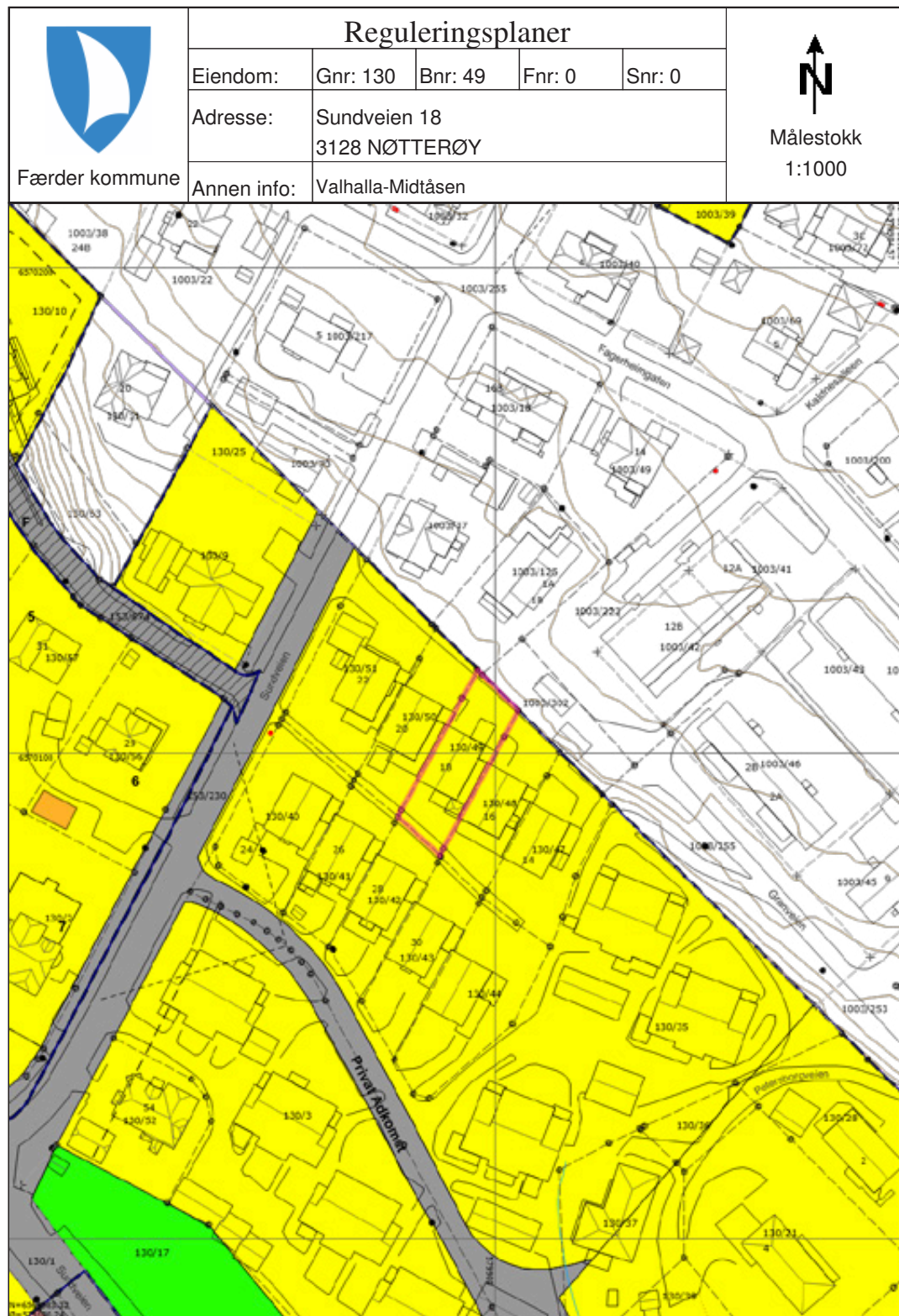


Saksnr.: _____

Dato: 11 APR 2016

Saksbeh.: _____

Car Port. Målest: 1:100



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Fasadeliv
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Godkjente byggetiltak		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	RpGrense		RpFormålgrense		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktklinje		Boligområde
	Offentlig trafikkområde		Offentlig friområde		Anlegg for idrett og sport
	Privat veg		Kommunalteknisk virksomhet		Felles avkjørsel
	Kommunegrense		Høydekurve		Høydekurve

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 113
TEIESKOGEN (DELPLAN 02), VALHALLA-MIDTÅSEN**

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28.10.1971.
Stadfestet av Miljøverndepartementet 07.05.1974.

Revidert: 01.11.2013 113-E3 Tors vei 5 mindre endring
05.03.2014 113-E2 Munkerekkveien 12 mindre endring
06.03.2017 113-E4 Odins vei 6 mindre endring
02.06.2021 113-E5 Odinsvei 16 m.fl. mindre endring
01.10.2020 113-E6 Sundveien 47 mindre endring
17.08.2022 113-E7 Balders vei 1 mindre endring

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelse plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.

Våningshus må ikke være større enn 20 % av tomtens netto areal og uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m². Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelse fra den viste tomtedelen når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 2a

For GBnr. 129/86 og eiendom fradelt denne gjennom reguleringsplan nr 113-E3:

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense.

Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål.

Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål.

§ 2b

Ved fortetting i boligområde regulert ved mindre endring av reguleringsplan nr 113-E2 tillates BYA=30 %. Det tillates oppført inntil 3 stk kjedete boliger i 2 etasjer over sokkeletasje. For GBnr. 129/155 tillates maks mønehøyde kote 29 moh og gesims kote 27 moh.

Det skal etableres minst 4 stk parkeringsplasser i kjeller.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, terrengbehandling mv.

§ 2c Mindre

endring av reguleringsplan nr. 113-E4:

For Gbnr 129/124 og eiendom fradelt denne ved mindre endring av reguleringsplan tillates BYA=30%. Maks. tillatt byggehøyde for fradelt tomt er kote +51. Minste private uteoppholdsareal (MUA) for enebolig skal være 200 m². Det skal avsettes to

biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det tillates frittliggende garasjer med bebygd (BYA) inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på minimum 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på minimum 2,0 meter til veiformål. Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, ihht. Pbl. § 1-6 «Tiltak». Terrenginngrep tillates utenfor regulert byggegrense.

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming.

Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 5

Bygningsrådet kan påby gjerde mot regulert flate og det kan forlange at gjerder oppsettes etter en felles plan for flere eiendommer.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende eller være til hinder for trafikken.

§ 7

Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet være vist plassering av hus, garasje og gårdsplass med oppstillingsplass for bil.

§ 8

Busslommer kan opprettes der det viser seg nødvendig.

Stolpefester for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtengrense.

§ 9

Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides i friområdene etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 10

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 11

Etter disse reguleringsbestemmelser i krafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 12

Mindre endring av reguleringsplan nr. 113 – E6, Sundveien 47:

Det regulerte området er vist på plankart, datert 01.10.2020.

§12.1 Kulturminnervern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 12.2 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl. § 1-6 «Tiltak».

§ 12.3 Boligbebyggelse (B)

Innenfor feltet tillates tre eneboliger, kjedehus eller rekkehus. Maks. bebygd areal (BYA) = 30 %.

Boligene skal ha pulttak med helning fra vest mot øst. Differansen mellom øvre og nedre gesims skal være mellom 0,8 og 1,0 m.

Husene skal trappes og følgende høydebestemmelser skal gjelde:

Hus lengst sør:

- Maksimal høyde på øvre gesims (mot vest) er kote + 47,0 - Maksimal høyde på nedre gesims (mot øst) er kote + 46,1 Hus i midten:
- Maksimal høyde på øvre gesims (mot vest) er kote + 46,7 - Maksimal høyde på nedre gesims (mot øst) er kote + 45,8 Hus lengst nord:
- Maksimal høyde på øvre gesims (mot vest) er kote + 46,4
- Maksimal høyde på nedre gesims (mot øst) er kote + 45,5

Fasade mot øst skal ikke være mer enn 9 meter over planert terreng.

Minste private uteoppholdsareal (MUA) per frittliggende enebolig skal være 200 m².

Minste private uteoppholdsareal (MUA) per rekkehus eller kjedehus skal være 150 m².

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, terrengbehandling mv.

Utenfor regulert byggegrense tillates trapper, plattinger, gjerde, støttemurer og terrengbearbeidelse på inntil 1,5 meter. I tillegg tillates to terrengmurer mot sør, og to terrengmurer mot nord på inntil 3 meter. Disse murene skal skjermes visuelt med hekk og eller klatreplanter i forkant. Det tillates skjæring på inntil 5 meter i fjellskråningen på

vestsiden av den planlagte bebyggelsen. Skjæring skal tilpasses eksisterende skråning.

§ 12.4 Kombinert turveg/adkomstveg (o_GAA)

Arealet er offentlig turveg og atkomst for eiendommene med gbnr: 129/45, 129/46 og 129/47.

§ 12.5 Friområde (o_GF)

Arealet er regulert til offentlig friområde.

§ 12.6 Rekkefølgebestemmelser

Hekk langs eiendomsgrense mot nabo i sør og skjermende vegetasjon foran mur (ref. § 12.3 siste ledd), skal være plantet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor boligformålet (B).

§ 13

Mindre endring av reguleringsplan nr. 113-E5, Odinsvei 16 m.fl.:

Det regulerte området er vist på plankart, datert 20.04.2021.

§ 13.1 Fellesbestemmelser

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 13.2 Boligbebyggelse (B1-2) Maks bebygd

areal (BYA) = 30 %.

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, landskap, terrengbehandling mv. Det skal legges spesielt vekt på tilpasning av terreng og skjerming av sjenerende mur eller skråninger mot naboeiendommene. Terrenginngrep med maks høyde på 1,5 meter tillates utenfor regulert byggegrense.

B1

Innenfor feltet tillates tre eneboliger.

B2

Innenfor feltet tillates én enebolig.

Det tillates maks mønehøyde (øvre gesims) kote +79 og gesims (nedre gesims) kote +78. Maks mønehøyde/gesims skal ikke overstige 7 meter over planert terreng.

§ 13.3 Kjøreveg (o_KV)

Arealet er kjøreveg og atkomstveg for eiendommene med gbnr. 129/151, 129/153, 129/156 og ny boligtomt skilt ut fra gbnr. 1/1.

§ 13.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV 1-2)

Arealet er annen veggrunn-tekniske anlegg langs kjøreveg (o_KV).

§ 13.5 Parkeringsplasser (o_P)

Innenfor arealet tillates etablert offentlige parkeringsplasser.

§ 13.6 Hensynssoner – friskt (H140)

I områder regulert som frisksone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

§ 14

Mindre endring av reguleringsplan nr. 113-E7, Balders vei 1:

Det regulerte området er vist på plankart, datert 19.05.2022.

§14.1 Kulturminnervern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 14.2 Boligbebyggelse (B1-2)

Maks. bebygd areal (BYA) = 30 %.

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 m i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Utenfor byggegrenser, men minimum 1,0 m fra nabogrense, tillates terrenginngrep, parkeringsplasser, kjøreadkomst, gangadkomst, plattinger, støttemurer og trapper på inntil 1,5 m. Terrengmessig overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på høyder, materialvalg og terrengbehandling.

Minste private uteoppholdsareal for enebolig er 200 m².

Ny avkjørsel innenfor planområdet skal ha frisksone i samsvar med kommunens veinorm. Adkomstpil på plankartet er retningsgivende og kan justeres.

Det tillates at frittliggende enebolig i felt B2 kan oppføres inntil 2,0 m fra regulert eiendomsgrense mellom felt B1 og B2 dersom det blir utført branntekniske tiltak.

B1

Innenfor feltet tillates én enebolig.

Boligen skal oppføres med saltak. Det tillates maks. mønehøyde til kote +52,3 og maks. gesimshøyde til kote +49,6. Maks byggehøyde skal ikke overstige 8,5 m for mønehøyden og 6,0 m for gesimshøyden over ferdig planert terreng.

B2

Innenfor feltet tillates én enebolig.

Inntil 20 % av boligens bebygde areal kan oppføres med en tredje etasje for å muliggjøre adkomst til terrasse på boligens andre etasje. Boligens tredje etasje skal ha pulttak, men inntil halvparten av takflaten kan oppføres med flatt tak. Boligens andre etasje skal oppføres med flatt tak.

Det tillates maks. byggehøyde for tredje etasje (øvre gesims trappeløp) til kote +51,8 og maks. byggehøyde for andre etasje til kote +48,8 (øvre gesims). Maks. byggehøyde skal ikke overstige 10,0 m for tredje etasje (øvre gesims trappeløp) og 7,0 m for andre etasje (øvre gesims) over ferdig planert terreng.

Terrasse på boligens andre etasje tillates hvis den er trukket min. 1,0 m tilbake fra fasadelivet. Rakkverk skal være transparent (spiler eller glass) og inntil 1,0 m over maks. byggehøyde for andre etasje.

I forbindelse med etablering av adkomst tillates terrengskjæringer og støttemurer på inntil 3,0 m utenfor regulert byggegrense.

§ 14.3 Vei (o_V)

Vei 0_V er offentlig vei.



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Kristian Jul Pedersen
Direkte tlf:
Vår ref.: 2005001180
Deres ref.:

Vår dato: 14.05.2021

Thomas Andre Selnes
Sundeveien 18
3128 NØTTERØY

Sundveien 18 - 0130/0049 - Færder kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.05.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier: Camilla Christina Selnes
For VIB: Kristian Pedersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Kristian Jul Pedersen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstadveien 11, Nykirke

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Sundveien 18, 3128 Nøtterøy

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