EIENDOM
2005

Føynland - Idyllisk villaeiendom v/sjøen med stor tomt

Haugåkerveien 36, 3132 Husøysund | Prisantydning: kr 9 700 000,- + omk. | Primærrom: 171 kvm | BRA: 171 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

Idyllisk villaeiendom med tomt på hele 2 856 m²
Vid sjøutsikt til Nesbryggsundet
Solrikt og fredlig - Fradelt tomt!

Oppdragsnummer	2230133 Gnr.: 19, Bnr.: 38 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Haugåkerveien 36, 3132 Husøysund
Prisantydning	9 700 000,-
Omkostninger	255 842,-
Totalpris inkl. omk.	9 955 842,-
P-rom/BRA	171 kvm/171 kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	2865 m²
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924, senere påbygget/ombygget
Eierform	Selveier

MEGLERS VURDERING

Det er noe som skjer når vi svinger av et stykke inn i Haugåkerveien og kjører inn eiendommens private innkjøring. Man oppdager raskt at det her bys på noe utenom det vanlige! Haugåkerveien 36 ligger som en sjønær, dels landlig og usjenert lunge i et ellers sentralt område på Nøtterøy med vakker utsikt ned til Nesbryggsundet - det er kun ca. 250 meter fra eiendommen ned til sjølinjen!

Eiendommen byr på så mangt, men først og fremst kanskje sjelefred - bare 6-7 minutter fra Tønsberg sentrum ved et av Nøtterøys mest populære boligområder. Fra Nesbryggsundet bringes man båt direkte ut i den herlige Færder skjærgården.

Huset på eiendommen er omkranset av en stort tomt på hele 2 865 m^2 hvorav 617 m^2 av disse er fradelt som ubebygget tomt på østsiden av eiendommen og medfølger i salget. Hagen representer et utendørseldorado som skapt for familieliv og større samlinger året rundt - en herlig grønn oase. Eiendommen ligger for øvrig også på en sydorientert høyde i forhold til sjøen og tilbyr fine solforhold fra tidlig morgen til sent på kvelden i sommerhalvåret. Alt tomteareal tilhørende eiendommen ligger i et område avsatt til boligformål i kommuneplanen. Utenfor tomtegrensene i øst og syd er det regulert til LNFR-område som gjør området landlig og idyllisk.

MEGLERS VURDERING

Eiendommens bolighus er opprinnelig oppført ca. 1924 og er i 1978/-79 omfattende ombygget i tillegg til enkelte senere moderniseringer. Huset har egenskaper som blant annet romslige hovedoppholdsrom særpreget av høye himlinger i begge etasjer og god plass. Husets historie og identitet er godt bevart i hjemmet og senere moderniseringer er utført i fin harmoni med gamle håndverkstradisjoner hvor husets egenart og stil i stor utstrekning er bevart.

Foruten bolighuset byr eiendommen også en romslig dobbeltgarasje fra 1997. Garasjen tilbyr god plass til to kjøretøy, bodplass i bakkant og et stort gulvet lagringsloft med ståhøyde som gir massevis av ekstra oppbevaringsplass på eiendommen.

På vegne av eier og megler Jesper Snekkestad ønskes du velkommen av en sjelden anledning!

PLANSKISSER

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | IMAGEDAY

2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | IMAGEDAY

PLANSKISSER

Kjeller

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

IMAGEDAY

1. Etasje

2. Etasje

Kjeller

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

IMAGEDAY

KORT FORTALT OM EIENDOMMEN

- Misunnelsesverdig vid sjøutsikt til Nesbryggsundet
- Selveiertomt på hele 2 865 m^2
- 617 m^2 av tomten er fradelt parsell med eget bruksnummer
- All tomtegrunn avsatt til boligformål i kommuneplan!
- Nabotomt mot sjøen og i øst er LNF-område i kommuneplan
- Kun ca. 250 meter ned til sjølinjen
- Supre solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld!
- Omfattende ombygget enebolig som er modernisert og renovert i 1978-/79
- Tre stuer i åpen sammenheng m/høye himlinger ut mot sjøsiden på hovedplan
- 4 romslige soverom - alle samlet i øverste etasje med inngang fra soveromshall
- Hovedsoverom med balkong ut mot sjøen
- Stort baderom i 2. etasje og separat toalettrom i 1. etasje
- Flotte uteplasser hvor sjøutsikt og lange soldager kan nytes!
- Rikelig med lagringsrom, vaskekjeller og hobbyrom i underetasje
- Høyreiste krysspostvinduer fra 2006 og 2022 blir som et "møbel" i 1. og 2. etasje
- Vannbåren varme til veggmonterte radiatorer fra elektrokolbe
- Frittstående dobbeltgarasje fra 1997
- Stor gårdsplass og innkjørsel hvor det er rikelig med biloppstillingsplasser
- Glasert takstein på yttertak både på boligen (nytt 1994) og garasjen
- 600 meter til Føynland barneskole og 800 meter til barnehager
- 700 meter til nærmeste dagligvareforretning
- Ingen boplikt

NÆROMRÅDET

Området er svært populært og har nærhet til skoler (Føynland barneskole), barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til Føynlandskogen med fine turstier, samt til populære Fjærholmen. Sistnevnte er Nøtterøys største badeplass med langrunn sandstrand, samt gresslette med lekeapparater. I nærområdet finner du også Nøtterøy golfbane på Borgheim, som er kjent som en av Norges beste golfanlegg. Det er også kort vei med båt til de mange øyene i skjærgården. Nøtterøy har vakker skjærgård, med en fin kyststi som gir god rekreasjon hele året.

Eiendommen har kort gangavstand (ca. 600 meter) til Føynland barneskole hvor det også er barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Teigar Ungdomsskole og Borgheim Ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehage. Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen, og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og friidrettsbane. Det finnes en rekke idrettsforeninger, samt seilforening både på Føynland og i Tønsberg.

KYSTSTIEN

SPA

NÆROMRÅDET

Husøy ligger i gangavstand fra boligen. Ved Borge hotell på Husøy finnes en mindre 9 hulls golfbane. På Borge Hotell er det flere arrangementer året rundt og inneværende år byr blant annet hagekonserter, quizaftener, lunch-/middagsbuffeter og høytidsfeiringer. På Husøy finner man også Husøy Arena med kunstgressbane og sandvolleyballbanen, samt kort vei til lekeplasser, skøytebane, småbåthavn og et godt mangfold av friluftsområder. Husøy Arena Gym er nylig åpnet og tilbyr innendørs treningssenter i regi av Husøy & Foynland IF.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Spar, som ligger kort vei fra eiendommen ved Føynlandsenteret. Det er kort kjørevei til Teie Torv med et rikt og variert utvalg av forretninger. Coop Extra finner på vei mot Teie, ca. 3 minutter unna bil. Det er kort kjørevei til Teie Torv med blant annet vinmonopol og en rekke forretninger. Tønsberg by nås med bil på 6-7 minutter med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Fra Tønsberg togstasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 20 min. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Tønsberg og ca. 30 min til Sandefjord lufthavn. Til Oslo er det en drøy time å kjøre med bil.

TEIEGARDEN
P

HAUGÅKERVEIEN 36

Husets historie, identitet og mye av det opprinnelige er godt bevart i boligen. Senere moderniseringer er utført i harmoni med det klassiske og tradisjonelle hvor boligens egenart og stil er bevart på flere områder. Eksteriørmessig fremstår boligen med klassisk trekledning som er utskiftet ved forskjellige tidsepoker, elegant glasert teglstein fra 1994 og i det vesentlige høyreiste krysspostvinduer utskiftet i 2006 og i 2022.

Gulv - innervegger - himlinger:
Generøs takhøyde i kombinasjon med store og lyse rom er fremtredende elementer i de fleste hovedoppholdsrommene i 1. etasje og 2. etasje. Himlingene består av slette hvitmalte tak med takrosett i begge stuene ut mot sjøen, eikepanel i innerste stue og i hall og malt trepanel på kjøkkenet. I 2. etasje er det malt trepanel i himling i soveromshall og kontor, baderommet har malte takplater (tak-ess) mens soverommene har malte slette tak i to av rommene og malte takplater i de to øvrige.

Innervegger har fargevalg pent tilpasset de ulike rommenes særpreg og i det vesentlige er det tapet/malt tapet på de aller fleste innervegger i både 1. etasje og 2. etasje. I enkelte rom er det malt trepanel, blant annet på toalettrom og i entre/gang i 1. etasje.

Hjemmets gulv balanserer det moderne mot det eldre på et flott vis. I 1. etasje er det nylagt eikeparkett i 2015 i alle tre stuer samt i hall og det er bjerkeparkett på kjøkkenet. Toalettrommet har gulvbelegg og entre/gang har teppefliser. I 2. etasje er det gulvbelegg i soveromshall, gulvteppe på kontor og identisk lyst parkettimitert belegg på samtlige soverom som skaper en fin helhet.

DE TRE SAMMENHENGENDE STUENE I 1. ETASJE

Huset byr på mange hyggelige rom, likevel er nok stuene hjemmets store høydepunkt!

"Hovedpersonene" i rommene kan nok trygt sies å være de store vindusflatene, flott sjøutsikt og høye himlinger. Vinduer mot tre sider gir et herlig lysinnfall og sammen med takhøyden gir dette god romfølelse og særpreg i massevis. Mellom de to stuene som vender ut mot sjøen er det dobbel skyvedør med glassinnfatning.

I spisestuen er det plass til stort langbord hvor man kan samle familie og venner til større selskap og hyggelig samvær. Fra langbordet har man flott sjøutsikt og nærkontakt med den som tilbereder dagens måltid på kjøkkenet.

I den andre stuen er det god plass for sofa-/loungegruppe, det samme er det i den innenforliggende peisestuen hvor rommene har delvis åpen løsning seg imellom. Verandadøren fører deg ut til terrassen mot sjøen i syd hvor man kan nyte hyggelige utekvelder og sommerdager med grilling

KJØKKENET MED SPISEPLASS

Kjøkkenet er et hyggelig rom hvor rikelig med innredning og trivelig spiseplass dominerer inntrykkene.

Høyreist vindu mot eiendommens gårdsplass gir rommet en flott karakter. I tillegg er det vindu trukket godt opp på ytterveggen mot øst. Åpning med skyvedør med glassinnfatning mot en av stuene mot sjøsiden gir fin nærkontakt med naturlig spisestueavdeling hvor daglyset og sjøutsikten slippes inn fra dette tilstøtende rommet. Kjøkkenet har også direkte inngang via dør fra hallen.

Kjøkkeninnredningen er utskiftet i 1997 med klassisk innredning med fronter av heltre svart or. Innredningen byr på mye av både skapplass og ikke minst benkeplass. Apropos benkeplatene - disse er av tre med eikefinerplater hvor blant annet den integrerte kjøkkenøyen danner et naturlig skille mot rommets spiseplass. Flisene mellom over-/underskap forenkler rengjøringen, det er skjult belysning bak lyslister ved overskap og kjøkkenets oppvaskkum har i tillegg separat utslagsvask.

Det medfølger integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og helintegrert kjøleskap.

ENTRE/GANG M/TILKNYTTET TOALETTROM

Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør møter man en praktisk entre med anhengsplass for ytterklær og skotøy.

Dette rommet har et tilknyttet toalettrom som sørger for at det er toalett i både 1. og 2. etasje. Toalettrommet er innredet med sokkeltoalett, hjørne håndvask med kaldtvann og vindu trukket godt opp på veggen mot vest.

Fra entre/gangen ledes man videre inn til boligens hall hvor glassdør sørger for å holde rommene adskilt når ønskelig. Vinduer i hovedinngangsdøren slipper inn dagslys til rommet.

HALL

Boligen er som skapt for sosiale sammenkomster, og hallen er kanskje hjemmets mest naturlige punkt å ønske venner og familie velkommen.

Rommet ligger mellom stuene og spisekjøkkenet, og særpreges på samme måte som stuene av god himlingshøyde. Delvis åpen løsning mot peisestuen skaper en fin flyt i de sosiale oppholdsrommene.

Garderobeskap med foldedører sørger for god plass for klær.

Trapp med lukkede trinn fører deg opp til annenetasjen og lukket trapperom ned til underetasjen.

DE FIRE SOVEROMMENE, SOVEROMSHALL OG ETT KONTOR

Hjemmets soveromshall imponerer med sin rause størrelse og gode romfølelse. Vinduet over trappehuset slipper inn naturlig dagslys og rommet har inngang til alle etasjens fire soverom, til badet og til kontor/arbeidsrom. Trappen i rommet fører ned til hallen i 1. etasje - herfra er det også nedfellbar trappestige til husets gulvede lagringsloft.

Soverom 1 (hovedsoverom):
Boligens hovedsoverom ligger sentrert i 1. etasje i utbygg ut mot sjøen. Fra sengekanten har man gjennom skyvedørsvinduene flott utsikt mot Nesbryggsundet - samme skyvedør leder ut til en hyggelig balkong med plass til utendørsmøbler. Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. På langveggen, vis a vis sengeplassen, er det takhøy garderobeskapsrekke og integrert benkeplate. Det er også takhøyt garderobeskap til sides for sengeplassen.

Soverom 2:
Boligens andre soverom ligger på hushjørnet mot nord-vest, med vindu ut mot hagen på vestsiden av eiendommen. Rommet er av god størrelse og har god plass til seng med tilhørende møblement. Inn mot kneveggen i rommet er det plassbygget garderobe med 6 stk. slagdører .

DE FIRE SOVEROMMENE, SOVEROMSHALL OG ETT KONTOR

Soverom 3:
Det tredje soverommet er også av god størrelse og ligger vegg-i-vegg med hovedsoverommet med vindu som også vender ut mot hagen i vest. Rommet ligger på hushjørnet mot syd-vest. Også her er det plass til dobbeltseng hvis ønskelig og tilhørende møblement. Soverommet byr på plassbygget garderobeskap.

Soverom 4:
Boligens fjerde soverom har omtrent samme størrelse og utforming som soverom 3 og ligger på motsatt side i etasjen, også dette vegg-i-vegg med hovedsoverommet på hushjørnet mot syd-øst. Vinduet i rommet vender ut mot hagen i øst. Rommet har nyere frittstående garderobeskap med slagdører.

Kontor/arbeidsrom:
Kontor/arbeidsrom har et mindre vindu på husets endegavl i øst. Rommet ligger på hushjørnet mot nord-øst og har høyt opptrinn for tilkomst.

BADEROMMET

Baderommet særpreges av å være romslig i tillegg til at rommet er lyst, blant annet takket være det store krysspostvinduet mot øst i enden av rommet som slipper inn massevis av naturlig lys.

Badet er sentralt plassert i annenetasje og har dermed praktisk og funksjonell tilkomst fra alle soveværelsene.

Rommet er fra 1978 og innredet med nyere dusjkabinett fra Porsgrund bad, frittstående badekar, sokkeltoalett og bredt baderomsmøbel med dobbel servant samt overskap med midtstilt speil. Det er gulvvarme under badegulvets våtromsbelegg og vegger er kledd med baderomsplater.

UNDERETASJEN

Underetasjen har tilkomst både fra innvendig trappenedgang og fra utvendig trappehus på østsiden av huset.

Foruten en lys og romslig VASKEKJELLER med diverse praktisk innredning er etasjen inndelt i lagringsrom og hobby-/verkstedrom.

Under terrassen mot syd er det lagringsrom med tilkomst fra luke i grunnmur.

OPPDRAGSNUMMER
2230133

ADRESSE
Haugåkerveien 36
3132 Husøysund

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig - opprinnelig oppført ca. 1924, tilbygd ca. 1965 og 1978. Garasje er oppført i 1997.

INNHOLD
Boligen er oppført over tre etasjeplan hvor boligrommene i 1. etasje og 2. etasje blant annet særpreges av god himlingshøyde. Huset har en arealeffektiv og god planløsning med tidstypisk inndeling hvor hovedoppholdsrommene er samlet på grunnplanet og soverommene i øverste etasje.

1. ETASJE:
INNGANGSPARTI med betongstøpt trapp med skiferheller og smijernsrekkverk.

ENTRE/GANG med anhengs-/garderobeplass og tilknyttet TOALETTROM.

HALL med plassbygget garderobe, åpen trappegang til 2. etasje og lukket trappegang til underetasje.

Innholdsrikt SPISEKJØKKEN med inngang både fra både hall og spisestue.

TRE SAMMENHENGENDE STUER hvor to av disse vender ut mot sjøsiden.

2. ETASJE:
Romslig SOVEROMSHALL med trapp til 1. etasje og inngang til samtlige rom i 2. etasje.

FIRE SOVEROM av god størrelse - blant annet hovedsoverom vendt ut mot sjøen med utgang til balkong.

Stort BADEROM med blant annet dusjkabinett, WC, badekar og baderomsmøbel.

ARBEIDSROM/KONTOR med et mindre vindu mot boligens østre vegg.

UNDERETASJE:
Underetasjen har tilkomst både fra innvendig trappenedgang og fra utvendig trappehus på østsiden av huset. Foruten en lys og romslig VASKEKJELLER med diverse praktisk innredning er etasjen inndelt i lagringsrom og hobby-/verkstedrom. Under terrassen mot syd er det lagringsrom med tilkomst fra luke i grunnmur.

LAGRINGSLOFT:
Delvis gulvet lagringsloft. Loftet har adkomst fra nedtrekkbar trappestige i soveromshallen i 2. etasje.

GARASJE
Eiendommen frittstående dobbeltgarasje oppført i 1997, denne er nærmere beskrevet i punket "garasje og parkering".

PLANSKISSER
Vedlagt følger planskisser som illustrerer inndelingen av boligens tre 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.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 171 kvm, Bruksareal: 171 kvm hvor arealene etasjevis er fordelt som følger:

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 88/88 m^2
2. etasje: P-ROM/BRA: ca. 83/83 m^2
U. etasje: P-ROM/BRA: ca.00/00 m^2

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom:
Alle innvendige rom i 1. etasje og 2. etasje er inkludert i oppgitt areal for primærrom (P-rom).

Kjeller og loft er ikke måleverdig i henhold takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 (takhøyde lavere enn 1,90 m).
Takhøyde i kjeller ca. 1,80 m + til ca. 1,88 m.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk.

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

TERRASSER/BALKONGER/UTEPLASSER
Om sommeren åpnes terrassedøren i 1. etasje og ute blir en naturlig del og utvidelse av stuen. Husets store terrasse er orientert mot sjøen hvor man kan nyte vakker sjø-/landskapsutsikt og solen fra tidlig til godt ut på kvelden i sommerhalvåret. Terrassen er dyp og ligger i hele husets bredde mot syd hvor det er god plass til utekjøkken med grilling, solkroker og massevis av plass til utemøbler. Uteplassen er løftet godt opp fra hageterrenget og bred tretrapp leder ned til hagen. Murdekke gjør at gulvet har behagelig varme utover kvelden på solfylte dager. Den overliggende balkongen sørger for delvis overdekning av terrassen.

TOMT OG HAGE
Tomteareal: 2 865,90m^2 iht. matrikkelbrev
Tomtetype: Selveiertomt.
Fordeling areal: Det totale tomtearealet fordeler seg på hhv. 2 248,80 m^2 for bruksnummer 38 og 617,10 m^2 for bruksnummer 63.

Den store og idylliske hagen er åpen, romslig og samtidig innbyr den 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 terrassemiljøet - på samme tid kan man frydes over den flotte sjøutsikten til Nesbryggsundet.

Tomten er opparbeidet med stor gressplen ned mot sjøen i syd, på østsiden og ikke minst på den langstrakte delen av tomten i vest. På vestsiden er øverste del ikke opparbeidet

og består av en rekke løvtrær på naturtomt.

Boligens plassering på eiendommen, omtrent sentrert på tomtens totalareal, åpner for mange muligheter. Hagen er videre vakkert beplantet med diverse prydbusker, flere eldre frukttrær og en rekke blomsterbed/blomsterarrangementer.

Eiendommens innkjørselsvei er asfaltert og ligger på egen eiendom helt fra kjører inn fra Haugåkerveien. Gårdsplassen og innkjørselen er asfaltert, mens det er steinlagt med belegningsstein i front av boligen frem til garasje. Dette gir enkelt vedlikehold og et raust område for biloppstillingsplasser og annet.

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

ÅRSTALL FOR STØRRE PÅKOSTNINGER PÅ EIENDOMMEN
1978-/79: Omfattende ombygging og rehabilitering inkl. nytt bad, kjøkken og rehabilitering av elektrisk anlegg
1994: Omlagt yttertak med glasert takstein
1997: Nytt kjøkken i svart or
1997: Nyoppført dobbeltgarasje
2006: Nye krysspostvinduer unntatt mot syd
2011: Ny EL-kjele/bereder til sentralfyr og varmtvann
2015: Ny parkett i stuene og gang
2018: Sanert oljetank
2018: Tilkoblet kommunal avløp
2022: Nye krysspostvinduer på sydsiden av huset

STANDARD
Husets historie, identitet og mye av det opprinnelige er godt bevart i boligen. Senere moderniseringer er utført i harmoni med det klassiske og tradisjonelle hvor boligens egenart og stil er bevart på flere områder. Eksteriørmessig fremstår boligen med klassisk trekledning som er utskiftet ved forskjellige tidsepoker, elegant glasert teglstein fra 1994 og i det vesentlige høyreiste krysspostvinduer utskiftet i 2006 og i 2022.

Entre/gang m/tilknyttet toalettrom:
Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør møter man en praktisk entre med anhengsplass for ytterklær og skotøy. Dette rommet har et tilknyttet toalettrom som sørger for at det er toalett i både 1. og 2. etasje. Toalettrommet er innredet med sokkeltoalett, hjørne håndvask med kaldtvann og vindu trukket godt opp på veggen mot vest. Fra entre/gangen ledes man videre inn til boligens hall hvor glassdør sørger for å holde rommene adskilt når ønskelig. Vinduer i hovedinngangsdøren slipper inn dagslys til rommet.

Hall:
Boligen er som skapt for sosiale sammenkomster, og hallen er kanskje hjemmets mest naturlige punkt å ønske venner og familie velkommen. Rommet ligger mellom stuene og spisekjøkkenet, og særpreges på samme måte som stuene av god himlingshøyde. Delvis åpen løsning mot peisestuen skaper en fin flyt i de sosiale oppholdsrommene. Garderobeskap med foldedører sørger for god plass for klær. Trapp med lukkede trinn fører deg opp til annenetasjen og lukket trapperom ned til underetasjen.

Kjøkkenet:
Kjøkkenet er et hyggelig rom hvor rikelig med innredning og trivelig spiseplass dominerer inntrykkene. Høyreist vindu mot eiendommens gårdsplass gir rommet en flott karakter. I tillegg er det vindu trukket godt opp på ytterveggen mot øst. Åpning med skyvedør med glassinnfatning mot en av stuene mot sjøsiden gir fin nærkontakt med naturlig spisestueavdeling hvor daglyset og sjøutsikten slippes inn fra dette tilstøtende rommet. Kjøkkenet har også direkte inngang via dør fra hallen. Kjøkkeninnredningen er utskiftet i 1997 med klassisk innredning med fronter av heltre svart or. Innredningen byr på mye av både skapplass og ikke minst benkeplass. Apropos benkeplatene - disse er av tre med eikefinerplater hvor blant annet den integrerte kjøkkenøyen danner et naturlig skille mot rommets spiseplass. Flisene mellom over-/underskap forenkler rengjøringen, det er skjult belysning bak lyslister ved overskap og kjøkkenets oppvaskkum har i tillegg separat utslagsvask. Det medfølger integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og helintegrert kjøleskap.

De tre sammenhengende stuene i 1. etasje:
Huset byr på mange hyggelige rom, likevel er nok stuene hjemmets store høydepunkt! "Hovedpersonene" i rommene kan nok trygt sies å være de store vindusflatene, flott sjøutsikt og høye himlinger. Vinduer mot tre sider gir et herlig lysinnfall og sammen med takhøyden gir dette god romfølelse og særpreg i massevis. Mellom de to stuene som vender ut mot sjøen er det dobbel skyvedør med glassinnfatning.
I spisestuen er det plass til stort langbord hvor man kan samle familie og venner til større selskap og hyggelig samvær. Fra langbordet har man flott sjøutsikt og nærkontakt med den som tilbereder dagens måltid på kjøkkenet.
I den andre stuen er det god plass for sofa-/loungegruppe, det samme er det i den innenforliggende peisestuen hvor rommene har delvis åpen løsning seg imellom.
Verandadøren fører deg ut til terrassen mot sjøen i syd hvor man kan nyte hyggelige utekvelder og sommerdager med grilling.

De fire soverommene, soveromshall og ett kontor i 2. etasje:
Hjemmets soveromshall imponerer med sin rause størrelse og gode romfølelse. Vinduet over trappehuset slipper inn naturlig dagslys og rommet har inngang til alle etasjens fire soverom, til badet og til kontor/arbeidsrom. Trappen i rommet fører ned til hallen i 1. etasje - herfra er det også nedfellbar trappestige til husets gulvede lagringsloft.

Soverom 1 (hovedsoverom):
Boligens hovedsoverom ligger sentrert i 1. etasje i utbygg ut mot sjøen. Fra sengekanten har man gjennom skyvedørsvinduene flott utsikt mot Nesbryggsundet - samme skyvedør leder ut til en hyggelig balkong med plass til utendørsmøbler. Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. På langveggen, vis a vis sengeplassen, er det takhøy garderobeskapsrekke og integrert benkeplate. Det er også takhøyt garderobeskap til sides for sengeplassen.

Soverom 2:
Boligens andre soverom ligger på hushjørnet mot nord-vest, med vindu ut mot hagen på vestsiden av eiendommen. Rommet er av god størrelse og har god plass til seng med tilhørende møblement. Inn mot kneveggen i rommet er det plassbygget garderobe med 6 stk. slagdører .

Soverom 3:
Det tredje soverommet er også av god størrelse og ligger vegg-i-vegg med hovedsoverommet med vindu som også vender ut mot hagen i vest. Rommet ligger på hushjørnet mot syd-vest. Også her er det plass til dobbeltseng hvis ønskelig

og tilhørende møblement. Soverommet byr på plassbygget garderobeskap.

Soverom 4:
Boligens fjerde soverom har omtrent samme størrelse og utforming som soverom 3 og ligger på motsatt side i etasjen, også dette vegg-i-vegg med hovedsoverommet på hushjørnet mot syd-øst. Vinduet i rommet vender ut mot hagen i øst. Rommet har nyere frittstående garderobeskap med slagdører.

Kontor/arbeidsrom:
Kontor/arbeidsrom har et mindre vindu på husets endegavl i øst. Rommet ligger på hushjørnet mot nord-øst og har høyt opptrinn for tilkomst.

Baderommet i 2. etasje:
Baderommet særpreges av å være romslig i tillegg til at rommet er lyst, blant annet takket være det store krysspostvinduet mot øst i enden av rommet som slipper inn massevis av naturlig lys. Badet er sentralt plassert i annenetasje og har dermed praktisk og funksjonell tilkomst fra alle soveværelsene. Rommet er fra 1978 og innredet med nyere dusjkabinett fra Porsgrund bad, frittstående badekar, sokkeltoalett og bredt baderomsmøbel med dobbel servant samt overskap med midtstilt speil. Det er gulvvarme under badegulvets våtromsbelegg og vegger er kledd med baderomsplater.

Gulv - innervegger - himlinger:
Generøs takhøyde i kombinasjon med store og lyse rom er fremtredende elementer i de fleste hovedoppholdsrommene i 1. etasje og 2. etasje. Himlingene består av slette hvitmalte tak med takrosett i begge stuene ut mot sjøen, eikepanel i innerste stue og i hall og malt trepanel på kjøkkenet. I 2. etasje er det malt trepanel i himling i soveromshall og kontor, baderommet har malte takplater (tak-ess) mens soverommene har malte slette tak i to av rommene og malte takplater i de to øvrige.

Innervegger har fargevalg pent tilpasset de ulike rommenes særpreg og i det vesentlige er det tapet/malt tapet på de aller fleste innervegger i både 1. etasje og 2. etasje. I enkelte rom er det malt trepanel, blant annet på toalettrom og i entre/gang i 1. etasje.

Hjemmets gulv balanserer det moderne mot det eldre på et flott vis. I 1. etasje er det nylagt eikeparkett i 2015 i alle tre stuer samt i hall og det er bjerkeparkett på kjøkkenet. Toalettrommet har gulvbelegg og entre/gang har teppefliser. I 2. etasje er det gulvbelegg i soveromshall, gulvteppe på kontor og identisk lyst parkettimitert belegg på samtlige soverom som skaper en fin helhet.

ANNET - TEKNISK
* Innlagt brann-/tyverialarm fra Sector - medfølger mot evt. videreføring av abonnement
* Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2011
* Elektrisk anlegg hovedsakelig utstyrt med skrusikringer
* Hovedsikring til el-anlegg på 63 A, teknisk 25/20 A og øvrige kurser 16/10 A
* Innvendige vannledninger i kobber
* Innvendige avløpsrør av soil/støpjern

BYGGEMÅTE
Enebolig oppført i tre over grunnmur. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Takkonstruksjon i tre med halvvalmet konstruksjon, bordtak som undertak og tekking med glasert teglstein (takstein fra 1994).

Yttervegger med trekonstruksjon av ukjent utførelse (antatt reisverksplank og dels bindingsverk) med liggende trekledning fra ca. 1965 og dels nyere.

Grunnmur av stein/mur - deler av grunnmur i Lecablokker.

Vinduer i tre fra blant annet 2006/-22. Ytterdører i tre fra 1988/2011/-15.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte vises det til utarbeidet tilstandsrapport.

INTERNETTFORBINDELSE
Boligen har innlagt fibernett fra Altibox. Evt. abonnement overføres til kjøper etter nærmere avtale.

OPPVARMING
Eiendommen har oppvarmingskilder basert på vannbårent anlegg til radiatorer (elektrokjele), elektrisk oppvarming med panelovner/elektriske varmekabler og vedfyring.

Det er etablert varmesentral basert på oppvarming av vann til veggmonterte radiatorer i huset. Varmeanlegget er i 2011 ombygget fra tidligere oljefyranlegg til elektrokjele med bereder i 2011. Veggradiatorer i blant annet stuene i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. Det er opplegg for evt. montering av radiator på kjøkken.

Det er elektriske varmekabler på baderomsgulv i 2. etasje. For øvrig noe bruk av elektriske panelovner.

Vedfyring med åpen murt peis kledd med stavskifer i 1. etasje. Peisen samt bakerovnen i underetasjen kan ikke benyttes inntil det er utført utbedringsarbeider knyttet til pipeløpet, se punktet "Kontroll av husets fyringsanlegg - VIB rapport".

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, følger dette heller ikke med. Med andre ord fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Det opplyses at nedgravd oljetank (fra ca. 1965) som tidligere var i bruk til boligens fyranlegg er sanert av Nortank Emitak AS i 2018 med ferdigmelding datert 17.6.2018.

GARASJE OG PARKERING
Eiendommen har gode parkeringsfasiliteter med romslig dobbeltgarasje og stor asfaltert gårdsplass og innkjørsel hvor det er rikelig med biloppstillingsplasser.

Garasjen er en frittstående bygning som er nyoppført i 1997, utstyrt med dobbel leddport i lakkert metall med elektrisk motorstyring. Bygningen er oppført i bygningsstil som er pent tilpasset bolighuset på eiendommen. I tillegg er det på samme vis taktekking med glasert takstein! Det er innlagt lys og strøm. Det er støpt betonggulv, himling har gipsplater og deler av veggene er platekledde. Videre er det et praktisk, åpent lagringsrom med god oppbevaringsplass innerst i garasjen. Herfra er det også inngang til en mindre adskilt bod som er isolert og har innlagt strøm, lys og veggmontert reflektorovn. Garasjen har praktisk inngang via sideinngang som ligger nært til husets hovedinngangsparti for enkel tilkomst.

Det er også etablert et stort og åpent lagringsrom i garasjens 2. etasje hvor det er ståhøyde i midtparti. Dette rommet har

vindu på hver gavlvegg og er gulvet med kraftige spongulvplater. Tilkomsten til loftet er fra innvendig trappestige.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløpsnett via private stikkledninger, blant annet med felles stikkledninger med annen eiendom frem til kommunalt punkt. Eiendommens tidligere septiktank er ikke lengre i bruk da boligen ble tilknyttet kommunalt avløp med nytt ledningsnett i 2018. Septiktanken fungerer som koplingspunkt.

Haugåkerveien er privat vei med privat veilag. Utgifter til drift-/vedlikehold fordeles mellom oppsitterne til veien. Eier opplyser at det i en normal sesong betales for eiendommens andel av kostnadene årlig ca. kr 1000. Eier har også satt bort brøyting av stikkvei inn til huset, dette har i normalsesong kostet ca. kr 2000.

FERDIGATTEST

Boligen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i bygningsarkiv. I henhold til plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre
ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger kommunalt godkjente bygningstegninger for ombygging av boligens 1. etasje og 2. etasje fra 1978 - sak 299/78. Det foreligger også godkjente bygningstegninger for oppført av dobbeltgarasje fra 1997 - tak D286/97 .

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk av boligens 1. etasje og 2. etasje. Faktisk planløsning har kun mindre avvik i forhold til innsendte plantegninger (inntegnet vegg mellom toalettrom og bad i 2. etasje eksisterer ikke). Det foreligger ikke bygningstegninger over boligens kjeller i kommunens bygningsarkiv.

PRISANTYDNING

9 700 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 700 000,-))
---
255 842,- (Omkostninger totalt)
---
9 955 842,- (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 OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger et tilstandsrapport datert med rapportdato 4. mai 2023 fra Boligtakst Vestfold AS ved Tore Rønning.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 15 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 21 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak (TG 2 "mørk orange").
- 7 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik.

TG-3 anmerkninger er relatert til vinduer under veranda (2 stk. kjellervinduer) hvor disse har råteskader, utettheter på balkong/terrasse, rekkverkshøyder på terrasse/balkong (dog. ikke krav til utbedring av rekkverkshøyder), manglende rekkverk på utvendig trapp fra terrasse, målt høydeforskjell for etasjeskillere, baderom hvor forventet brukstid betraktes som oppbrukt (hulltaking utført og ingen unormale forhold påvist), vaskekjeller må oppgraderes for å tåle normal bruk og tomteforhold hvor terreng faller inn mot bygning. Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten.

TG-2 anmerkninger er relatert til nedløp/beslag, enkelte deler av bordkledning, yttertak (men kommentert at konstruksjonen fungerer med avviket), åpninger i rekkverk (ikke krav til utbedring), pipe/ildsted, åpninger i rekkverk/ trinn/rekkverkshøyder innvendig trapp, tilluftsventilering for toalettrom, innvendige avløpsrør/vannrør/andre VVS-installasjoner samt utvendig vannledning hvor mer enn halvpart av forventet brukstid er passert, boligen er ikke oppført med radonsperre (eksisterte ikke på byggetidspunktet), ventilasjon i flere rom, vannbåren varme (radiatorer fra 1965) hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, ukjent drenering og stedvis setninger/ sprekker i grunnmur og terrengtrapp med belegningsstein. Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten.

TG-1 vurderinger 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 før inngivelse av bud.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG - VIB RAPPORT

Det er utført rapport fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen) ved seneste anledning 3. mai 2019. Under tilsynet ble det konstatert at teglskorsteinen i 1. etasje er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. I 2. etasje ble kommentert at teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for

kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant. Det ble også kommentert av skorstein har dårlige fuger i hele sin høyde og må settes i godkjent stand. Det er ikke gjort utbedringer av forholdet og det er kommentert at fyringsanlegget ikke må benyttes før det er satt i godkjent stand ved at ovennevnte forhold er utbedret.

Kopi av rapport følger som vedlegg i salgsoppgave.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 30 600 kWh. Forbrukstall er innhentet fra strømleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon.

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

Boligen er ikke energimerkdet og karakter settes derfor til G-rød.

FORSIKRING

Eiendommen er i dag forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 2130072.

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 325,-.

Kommunale avgifter er oppgitt som totalt årlig beløp for 2023 og dekker Færder kommune sin leveranse av vann, avløp, renovasjon (søppel) og feieavgift (dobbel feieravgift da det er to pipeløp i huset). Det er i dag ikke installert vannmåler ved eiendommen.

EIENDOMSSKATT

Det er per tiden ikke eiendomsskatt i Færder kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 1 477 448
Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 5 318 813

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).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene utgjorde hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger) for det angitte inntektsåret..

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen for Færder kommune som er vedtatt 31. januar 2018 avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

GJELDENDE REGULERING:
Eiendommen ligger i område med reguleringsplan, plan nr. 197 - Føynland vest av 6.2.1986 med reguleringsformål "boliger".

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

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

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

PLANFORSLAG:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Færder kommune.

EVT. VIDERE UTBYGGING PÅ EIENDOMMEN

Ref. eiendommens reguleringsformål hvor all tomtegrunn ligger i område avsatt til boligformål samt gjeldende reguleringsplan ligger det til rette for mulighet for ny bebyggelse på fradelt tomt og evt. andre deler av tomten etter søknad. Risiko for dette påhviler kjøper fullt ut og har man tanker om videreutvikling av tomten anbefales det å rådføre seg med plan-/bygningsetaten i Færder kommune. Vi gjør deg i den sammenheng oppmerksom på at eier av eiendommen i 2017 søkte om å få oppføre enebolig på fradelt tomt mot øst (bnr. 63), men fikk den gang ikke innvilget byggesøknad med bakgrunn i at Haugåkerveien må utvides i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er ikke utført endringer av Haugåkerveien etter den tid.

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.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt på eiendommen.

KONSESJON/ODEL

Det er ikke odel eller konsesjon knyttet til omsetning av eiendommen. Kjøper må dog. avgi "grønn egenerklæring" hvor det erklæres konsesjonsfrihet i forbindelse med den ubebygde tomteparsellen på eiendommen, gbnr. 19/63.

SKOLEKRETS

Eiendommen tilhører Føynland skolekrets (skolekrets 8) hvor barneskolen ligger kun ca. 600 meter fra eiendommen.

For evt. spørsmål anbefales det å ta kontakt med Skolekontoret ved Færder kommune - ams@faerder.kommune.no eller 33 39 00 00.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN
Fra Tønsberg kjører man over Kanalbrua og holder til venstre i Teie veidele og kjører videre forbi Teie Torg. På Ekenes tar man til venstre mot Husøy/Føynland og følger over Føynlandsbroen. På første bakketopp tar man Haugåkerveien inn til høyre. 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):
Innestående-fakturavederlag (Kr.3 100)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 9 700 000,-) (Kr.72 750)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Markedspakke (Kr.14 400)
Markedspakke utlegg (Kr.5 950)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

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

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

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

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

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

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

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

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

TINGLYSTE HEFTELSER/SERVITUTTER/RETTIGHETER
Følgende er tinglyst og følger eiendommen også ved eiendomsoverdragelse:

Heftelser/servitutter:
2017/777685-/200. Bestemmelse om vannledning og kloakkledning av 17.07.2017.
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 19 Bnr: 38
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 19 Bnr: 185

2017/823125-/200. Bestemmelse om vannledning og kloakkledning av 31.07.2017.
Rettighetshaver:Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 185
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter:
Rettigheter på gbnr. 19/5:
2017/777656-/200 Bestemmelse om vannledning og kloakkledning av 17.07.2017.
Rettighetshaver: Knr: 3811 - Gnr: 19 Bnr: 38
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr:19 Bnr: 63

Rettigheter på 3811-19/185
2017/777676-2/200. Bestemmelse om kloakkledning av 17.07.2017.
Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 38
Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 63

2017/777685-1/200. Bestemmelse om vannledning av 17.07.2017.
Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 38
Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 63

Rettigheter på 3811-19/185:
2017/823125-2/200. Bestemmelse om vannledning av 31.07.2017.
Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 38
Rettighetshaver:Knr: 3811 Gnr: 19 Bnr: 63
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 3811-19/185:
2017/823125-2/200 - Bestemmelse om vannledning av 31.07.2017.
Rettighetshaver:Knr:3811 Gnr:19 Bnr:38
Rettighetshaver:Knr:3811 Gnr:19 Bnr:63

I tillegg til ovennevnte grunnboksinformasjon er det på bnr. 38 også tinglyst følgende (disse er ikke tinglyst på bnr. 63):

1945/969-1/91. Forkjøpsrett til utvidelse av tomt av 25.05.1945. RETTIGHETSHAVER: HANS RØD til utvidelse av bnr. 77.
(Meglers kommentar: Forkjøpsretten er ikke virksom lengre da forkjøpsrettshaver ikke er i live lengre).

1945/969-2/91. Bestemmelse om veg av 25.05.1945
Rettighetshaver: Knr:3811 Gnr: 19 Bnr: 77.

Rettigheter på andre eiendommer - rettighet i eiendomsrett:
1924/900349-1/91 - Bestemmelse om veg av 12.02.1924.
Rettighetshaver: Gbnr. 19/38.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter/rettigheter 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 dokumentene følger av salgsoppgave.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAGSANSVARLIG

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

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

EIENDOM
2005

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
FÆRDER kommune
gnr. 19, bnr. 38

Areal (BRA): Enebolig 171 m²

Befaringsdato: 24.04.2023 **Rapportdato:** 05.05.2023 **Oppdragsnr.:** 15278-1372 **Referansenummer:** AZ5851

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

Gyldig rapport
05.05.2023
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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur antatt ca 1924 og tilbygd ca 1965 og 1978. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende kontor og inn bak badekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1978 og forventet brukstid betraktes som oppbrukt.

Selger opplyser om følgende:
- var lekkasje fra radiator ca 2013. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap (skiftet parkett).
- er spor i gulv etter fukt fra kjøleskap.
- er tidvis mus i kjeller.
- var sukkermaur tidvis om våren for flere år siden.
- behandlet mot borebille i 2018.

Frittliggende garasje oppført i tre. NB! Garasje er ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Halvvalmet konstruksjon.
Bordtak som undertak. Taket er tekket med glassert teglstein.
Takrenner/beslag i stål.
Trekonstruksjon av ukjent utførelse (antatt reisverksplank og dels bindingsverk). Liggende kledning (fra ca 1965 og dels nyere).
Vinduer i tre fra bla.a. 2006/-22.
Ytterdører i tre fra 1988/2011/-15.
Verandaer i tre.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, teppe, belegg og betong. Veggoverflater med tapet og panel. Platede og panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Tegl-/mursteinspipe. Åpen peis. Bakerovn.
Sotluke.
Bygningen har krypkjeller under vindfang.
Innvendig trapp i tre (2. etasje.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Annet rom med sluk
Rom m. sluk og opplegg til vaskemaskin i kjeller:
Støpt betonggulv. Vegger av stein/mur.
Trebjelkelag/stubbloft som tak.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin.

Bad/wc 2. etasje:
Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene.
Plastbelagte takplater.
Inneholdende toalett, innredning med to servanter, badekar, dusjkabinett.
Ventilering via luftespalte i dør.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og benkebeslag med to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom inneholdende toalett og servant.
Ventilering via ventil i vegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av soil/støpjern.
Ventilering via ventil i vegg i et soverom samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med vannbåren varme (radiatorer).
Oppvarming for øvrig dels med panelovner.
Varmekabel i baderom.
Varmtvannsbereder på ca 300 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er for det meste utstyrt med skrusikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Husbrannslange.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Grunnmur av stein/mur. Deler av grunnmur i Lecablokker.
Dels skrånende tomt.
Utvendige avløpsledninger i plast. Offentlig avløp via private/dels felles stikkledninger.
Selger opplyser at det er avløp til septiktank med pumpe til kommunalt ledningsnett. Selger opplyser at gammel septiktank fungerer som koplingspunkt
Utvendige vannledninger. Ukjent utførelse. Offentlig vann via private/dels felles stikkledninger.
Nedgravd oljetank antatt fra 1965. Fremlagt dokumentasjon på sanering - ref. ferdigmelding datert 17.06.2018 (utført av Nortank Emitek AS).
Terrengtrapp med belegningsstein.

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA). Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	0	0	0
1. Etasje	88	88	0
2. Etasje	83	83	0
Loft	0	0	0
Sum	**171**	**171**	**0**

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

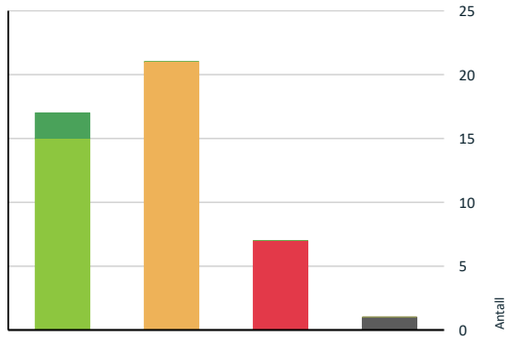
Enebolig

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

Faktisk planløsning har kun mindre avvik i forhold til innsendte plantegninger (inntegnet vegg mellom toalettrom og bad i 2. etasje eksisterer ikke).

Sammendrag av boligens tilstand

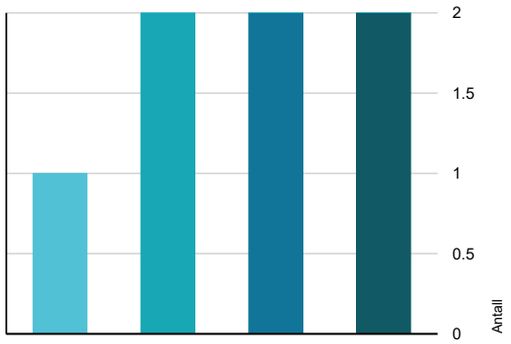
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Vinduene har råteskader.

Råteskader i to vinduer under veranda (kjeller under veranda).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Fukt i underkant av elementer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i spisestue og hall i 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i soverom 2. etasje syd.

For øvrig tydelige skjevheter i kjellergulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad/wc Gå til side

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

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

Vindu er i våtsone ved/bak badekar.
Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Annet rom med sluk Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Nedbøying i yttertak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det henvises i sin helhet til avvik i hht. rapport etter tilsyn datert 03.05.2019 Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side

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.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Mangler ventilasjon i alle rom unntatt i et soverom. Ingen ventilering av rom utenom ved åpning av vinduer.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Stedvis tydelige setninger/sprekker.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 2 Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 2 - 3 Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
Det er avvik:

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1924

Kommentar
Ca oppføringsår

Tilbygg / modernisering

1965	Tilbygg	Tilbygd vindfang (antatt ca årstall).
1978	Tilbygg	Tilbygd i 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Taket er tekket med glassert teglstein.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag
TG 2

Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

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

Tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør/må mon

Veggkonstruksjon
TG 1

Trekonstruksjon av ukjent utførelse (antatt reisverksplank og dels bindingsverk). Liggende kledning (fra ca 1965 og dels nyere).

Veggkonstruksjon - 2
TG 2

Utvendig kledning/hjørnekasse.

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

Enkelte råteskader.

Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft
TG 2

Takkonstruksjon i tre. Halvvalmet konstruksjon. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedbøying i yttertak.

Tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med avviket.

Vinduer
TG 1

Vinduer i tre fra bla.a. 2006/-22.

Vinduer - 2
TG 3

Vinduer i tre (gjelder to vinduer under veranda/kjeller under veranda).

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Råteskader i to vinduer under veranda (kjeller under veranda).

Tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører
TG 1

Ytterdører i tre fra 1988/2011/-15.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Verandaer i tre.

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

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

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 TG 3

Veranda i lettbetongelementer og tre.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Fukt i underkant av elementer.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper TG 2

Utvendig trapp i mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Utvendige trapper - 2 TG 3

Utvendig trapp i tre (veranda).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater TG 1

Gulvoverflater for det meste med parkett, teppe, belegg og betong.
Veggoverflater med tapet og panel. Platede og panelte tak.

Sprekk i diverse innvendige overflater.
Stedvis knirk i gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i spisestue og hall i 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i soverom 2. etasje syd.

For øvrig tydelige skjevheter i kjellergulv.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon TG 2

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

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

Pipe og ildsted TG 2

Tegl-/mursteinspipe. Åpen peis. Bakerovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det henvises i sin helhet til avvik i hht. rapport etter tilsyn datert 03.05.2019 Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.

Tiltak
• Tiltak:

Tiltak må utføres i hht. rapport etter tilsyn datert 03.05.2019 Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng TG 1

Gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller TG IU

Bygningen har krypkjeller under vindfang.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper TG 2

Innvendig trapp i tre (2. etasje.

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

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres på vegg.

Innvendige trapper - 2 TG 2

Innvendig trapp i tre (kjeller).

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.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak bør/må utføres for å lukke avvikene.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell TG 3

Bad/wc 2. etasje:
Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Plastbelagte takplater. Inneholdende toalett, innredning med to servanter, badekar, dusjkabinett.
Ventilering via luftespalte i dør.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vindu er i våtsone ved/bak badekar.
Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt.

Tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket men det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
Det forutsettes videre at badekar kun benyttes til tradisjonelt karbad på grunn av vindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell TG 3

Rom m. sluk og opplegg til vaskemaskin i kjeller:
Støpt betonggulv. Vegger av stein/mur. Trebjelkelag/stubbloft som tak. Inneholdende opplegg til vaskemaskin.

Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og betraktes heller ikke våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og benkebeslag med to kummer.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Avtrekk — TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon — TG 2

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 2

Innvendige vannledninger i kobber.

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

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

Avløpsrør — TG 2

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - 2 — TG 2

Innvendige avløpsrør av plast.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

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

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

Ventilasjon — TG 2

Ventilering via ventil i vegg i et soverom samt avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler ventilasjon i alle rom unntatt i et soverom.
Ingen ventilering av rom utenom ved åpning av vinduer.

Tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner — TG 2

Oppvarming dels med panelovner. Varmekabel i baderom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Varmtvannstank — TG 1

Varmtvannsbereder på ca 300 l.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vannbåren varme — TG 2

Oppvarming med vannbåren varme (radiatorer).

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg — TG 1

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.

Hovedsikring 63 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er for det meste utstyrt med skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   1979 Størstedelen av elektrisk anlegg ble ombygd/fornyet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring foreligger 17.11.2017.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Branntekniske forhold — TG 0

Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Husbrannslange.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering
TG 2

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Selger benytter avfukter i kjeller.

Grunnmur og fundamenter
TG 2

Grunnmur av stein/mur. Deler av grunnmur i Lecablokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis tydelige setninger/sprekker.
Konstruksjonen bør holdes under videre vurdering for eventuelt å se om sprekker/setninger utvikles ytterligere.
Bygningsdelen fungerer med avvikene.

Terrengforhold
TG 3

Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger
TG 1

Utvendige avløpsledninger i plast. Offentlig avløp via private/dels felles stikkledninger.
Selger opplyser at det er avløp til septiktank med pumpe til kommunalt ledningsnett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Utvendige vann- og avløpsledninger - 2
TG 2

Utvendige vannledninger. Ukjent utførelse. Offentlig vann via private/dels felles stikkledninger.

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger - 2 - 3
TG 2

Utvendig avløpsledning mellom grunnmur og gammel septiktank har ukjent utførelse og ukjent årstall (eldre dato).

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

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

Septiktank
TG 1

Septiktank med pumpe. Selger opplyser at gammel septiktank fungerer som koplingspunkt

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Oljetank
TG 1

Nedgravd oljetank antatt fra 1965.
Fremlagt dokumentasjon på sanering - ref. ferdigmelding datert 17.06.2018 (utført av Nortank Emitek AS).

Årstall: 1965 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt ca årstall.

Andre tomteforhold
TG 2

Terrengtrapp med belegningsstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tiltak
• Tiltak:

Terrengtrapp bør/må utbedres.

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	0	0	0		Boder , Annet rom med sluk
1. Etasje	88	88	0	Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Spisestue	
2. Etasje	83	83	0	Trapperom/gang , 4 Soverom , Bad/wc , Kontor	
Loft	0	0	0		
Sum	171	171	0		

Kommentar

Kjeller og loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 (takhøyde lavere enn 1,90 m). Takhøyde i kjeller ca 1,80 m +.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Faktisk planløsning har kun mindre avvik i forhold til innsendte plantegninger (inntegnet vegg mellom toalettrom og bad i 2. etasje eksisterer ikke).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2023	Tore Rønning	Takstingeniør
	Tarald Frette	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	19	38		0	2248.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugåkerveien 36

Hjemmelshaver
Frette Tarald

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	12.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Egenerklæring	12.04.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haugåkerveien 36, 3132 HUSØYSUND
Gnr 19 - Bnr 38
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AZ5851

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2230133

Adresse	Haugåkerveien 36		
Postnummer	3132	**Poststed**	HUSØYSUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1978	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	44år10mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	2130072
Selger1fornavn	Tarald	**Selger1etternavn**	Frette

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Terjesen AS i 1978 / 1979, Rørlegger Lars Kenneth Haraland 2017

Redegjør for hva som er gjort og når: 1978 /1979 rehabilitering nytt bad, 2017 bytte toalett, badekar og dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: VV Gravedrift AS, Rørlegger Lars kenneth Haraland, Laugstol

Redegjør for hva som er gjort og når: Tilkoblet offentlig avløp.

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

Hvis ja, beskrivelse: Ref. rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen 03.05.2019,

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

Verified by SIGNICAT 12.04.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekker i grunnmur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: ja, stripete borebiller, behandlet av Pelias Skadedyr i 2018 har ikke registrert aktivitet etterbehandling. Innslag av mus om høsten.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Garasje ved Byggmester Svein W. Jacobsen, Takstein 1994 Elever fra yrkesskolen, Fasade byggmester Gunnar Frette, Terrasse geninnsats

Redegjør for hva som er gjort og når: Garasje 1997, La om tak 1994, Byttet vinduer2006 og 2022, Terrasse egeninnsats 1979

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: Nortank Emitek AS, Gran VVS AS, Laugstol

Redegjør for hva som er gjort og når: Sanert oljetank 2018, Elektrokjele / Bereder 2011

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Arbeider utført av Laugstol

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: Sanert nedgravd oljetank av Nortank Emitak AS 2018

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

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

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

Verified by SIGNICAT 12.04.2023

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

Hvis ja, beskrivelse: Mulig skade på drenering i forbindelse med omlegging av avløp til kommunalt anlegg.

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

Hvis ja, beskrivelse: Utvendig drenering må påregnes.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Frette, Tarald

Signert av

bankID

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

Verified by SIGNICAT 12.04.2023

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

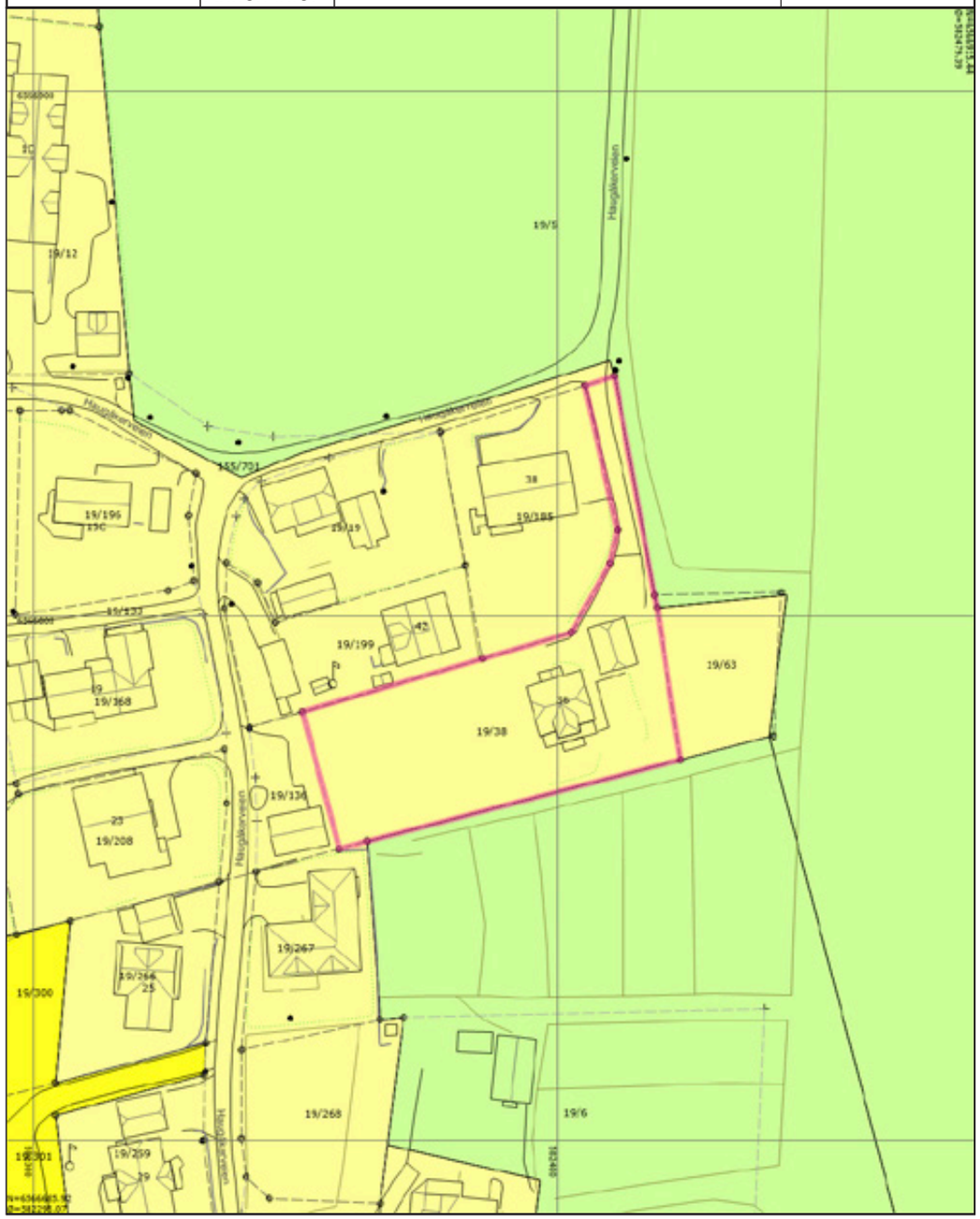
Verified by SIGNICAT 12.04.2023

Kommuneplan

Færder kommune

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugåkerveien 36 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

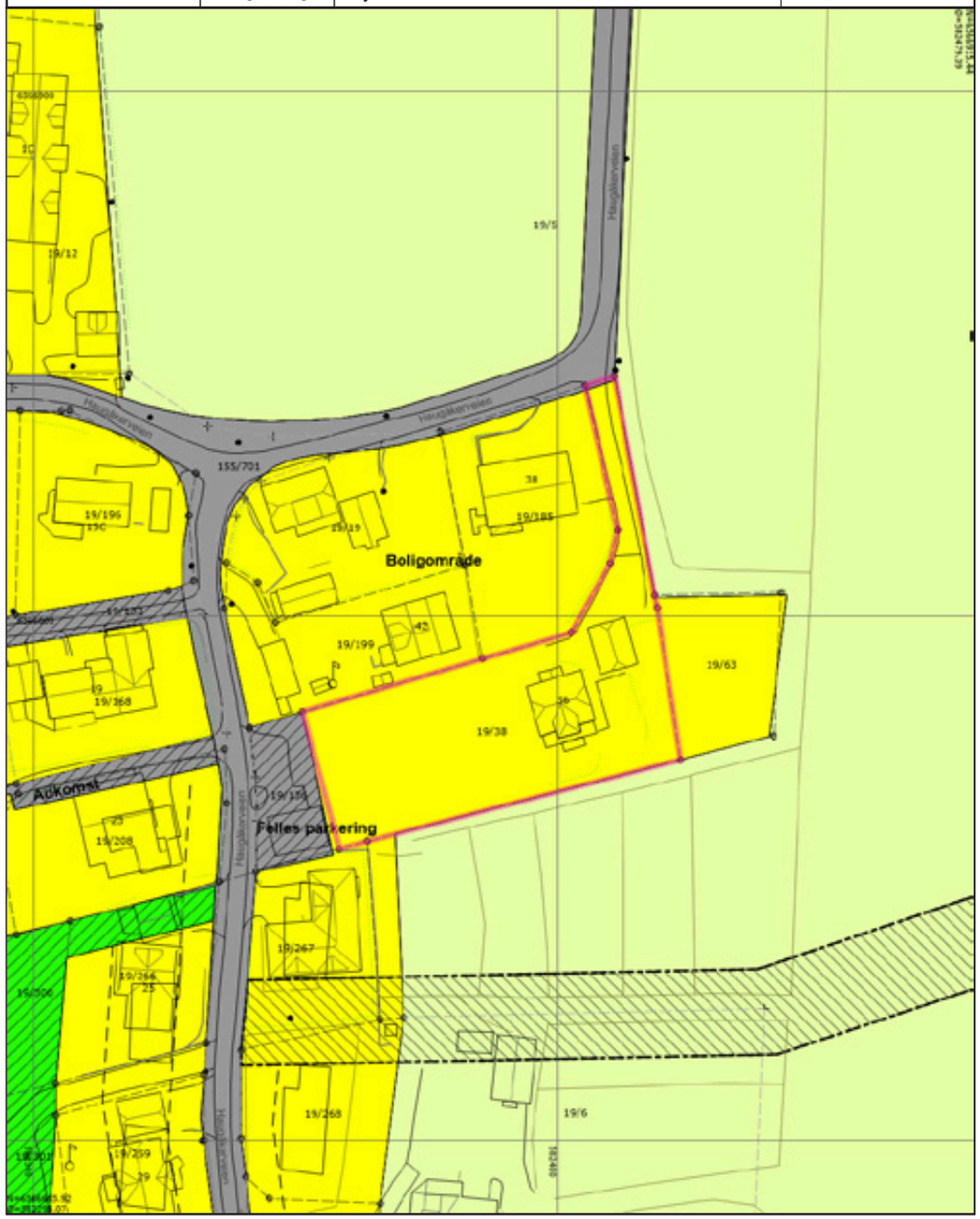
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Hekk
- Gatelys
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Bolig
- Annen næring
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- Flaggstang
- AnnetGjerde
- Nettstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Fiskeri og landbruk
- Plangrense
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- MurLoddrett
- Stolpe
- Naturverngrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Privatveg gatenavn .
- Garasje og uthus
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Andre sikringssoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kommunegrense
- KpOmråde planforslag
- Høydekurve
- KpOmråde gjeldende

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugåkerveien 36 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Føynland vest			

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Flaggstang
- MurLoddrett
- Hekk
- AnnetGjerde
- Stolpe
- Gatelys
- Nettstasjon grunnriss
- Naturverngrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Godkjente byggetiltak
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Kommunegrense
- Høydekurve

Nr. 197

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FØYNLAND V
(FØYNLAND VEST)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor reguleringsområdet er arealene regulert til:

- landbruksområde,
- byggeområde boliger,
- trafikkområde.

§ 2

Landbruksområde.

Innenfor dette området kan det føres opp bygg som har tilknytning til drift av landbrukseiendom. Eksisterende boliger i området kan ombygges og utvides innenfor rammen av bygningslovgivningen, og de kan tillates gjenoppført i tilfelle brann eller annen totalskade.

§ 3

Byggeområder boliger.

Det kan oppføres ny boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningslov og byggeforskrifter. Boligene kan plasseres inntil 4 m fra nabogrense. Frittliggende garasjer kan føres opp 0,5 m fra nabogrense. Til hver bolig skal det være minst en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

Støydempende tiltak mot Føynlandsveien skal utføres overenstemmende med Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79 og T 1/86.

Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.

§ 4

Unntak.

Unntak fra reguleringsbestemmelse kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Tønsberg, 10. februar 1987

Etter fullmakt
Jan Bergan
1.konsulent

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugåkerveien 36 3132 HUSØYSUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Brannventil
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Flaggstang
- AnnetGjerde
- Nettstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Fiskeri og landbruk
- Godkjente byggetiltak
- Havflate
- Kum - annen eier
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- MurLoddrett
- Stolpe
- Naturverngrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Garasje og uthus
- Kommunegrense
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Hekk
- Gatelys
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Høydekurve

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Færder	3811	-	19	/	63	/	0	/	0

Oversiktskart

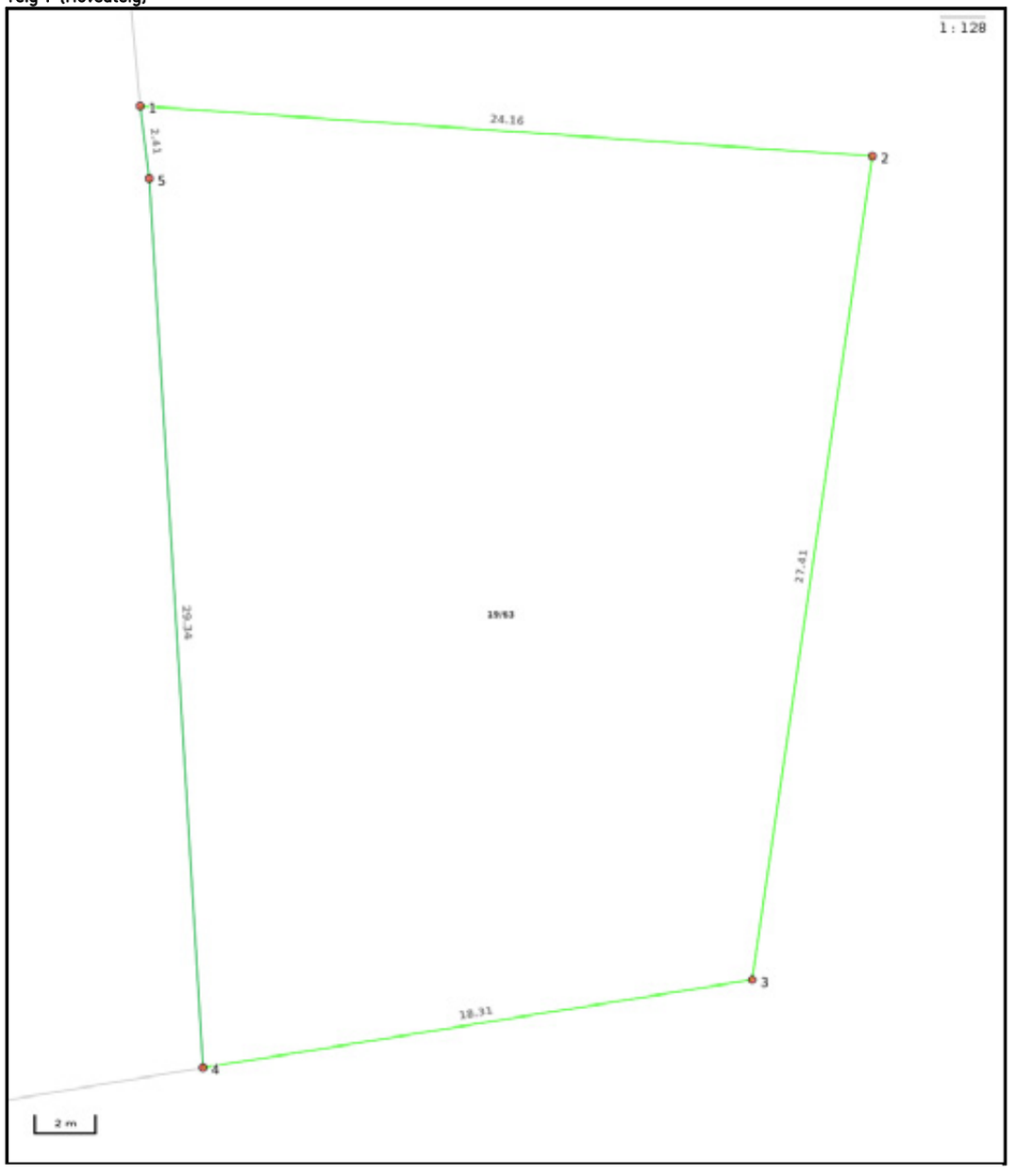
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for forgeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for forgeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 617,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 566 803,95	582 418,38	24,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 566 804,47	582 442,53	27,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 566 777,11	582 441,03	18,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 566 772,59	582 423,28	29,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 566 801,60	582 418,89	2,41m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12		Jord	Nei	Rør

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Planstatus

Areal
2248.87m²
Areal
2244m²

veien 36, 3132 HUSØYSUND
til
Plan (vedtaksdato)
Kommuneplan (31.1.2018)
Reguleringsformål
Boliger
dre PBL?
ertid forbud mot tiltak?
men?

Færder kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3811 - Færder kommune	**19**	**38**	**0**	**0**	Haugåkerveien 36

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til
Boligbebyggelse - Nåværende (K)

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område?
PLANID Plannavn (vedtaksdato)
Ja
3811 197 Føynland vest (6.2.1986)

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

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?
Nei

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?
Nei

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?
Nei

KOMMENTARFELT:

29.03.2023 14:50:55

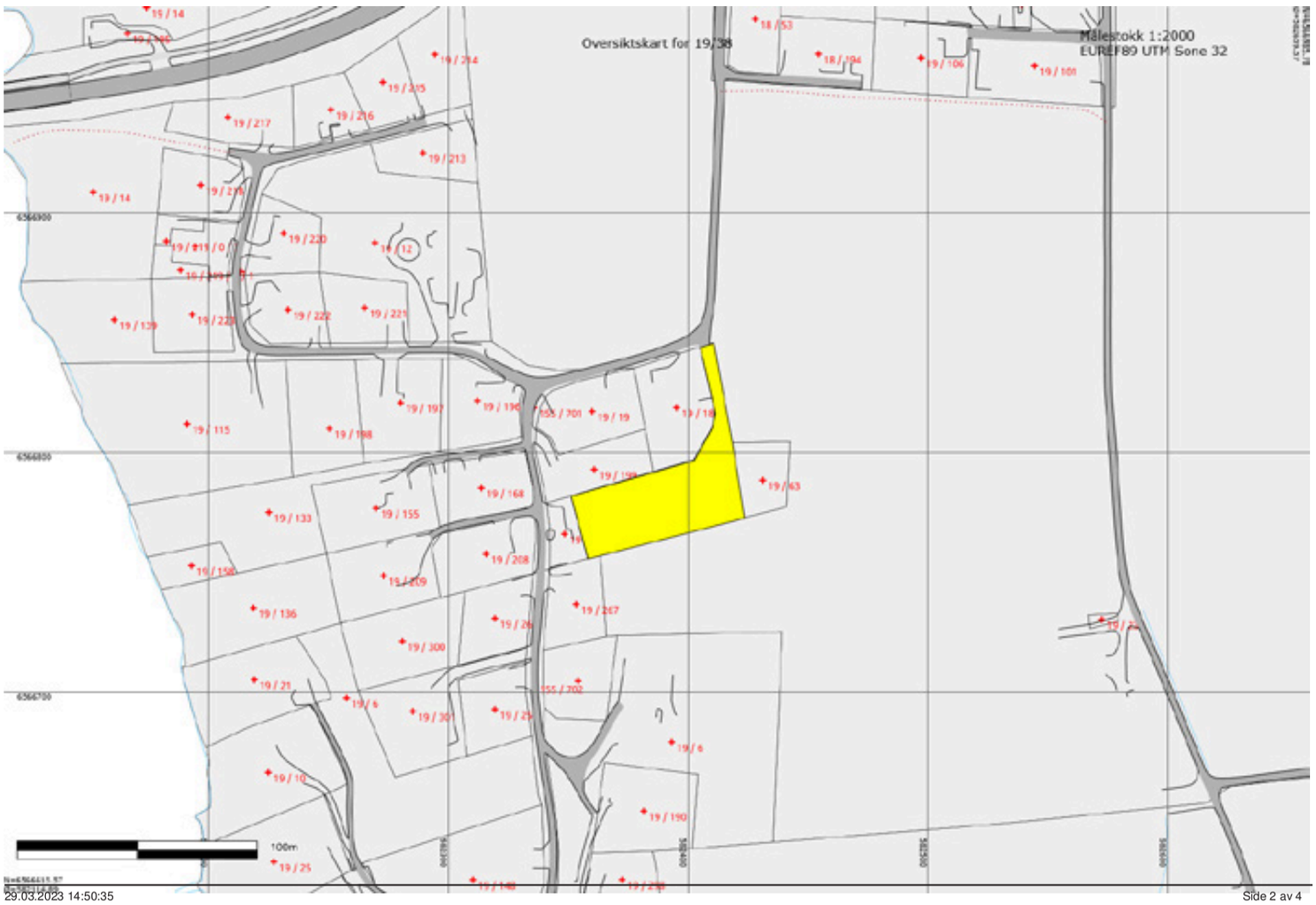
Færder kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - Færder kommune	**19**	**38**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 2248,80 Arealmerknad:

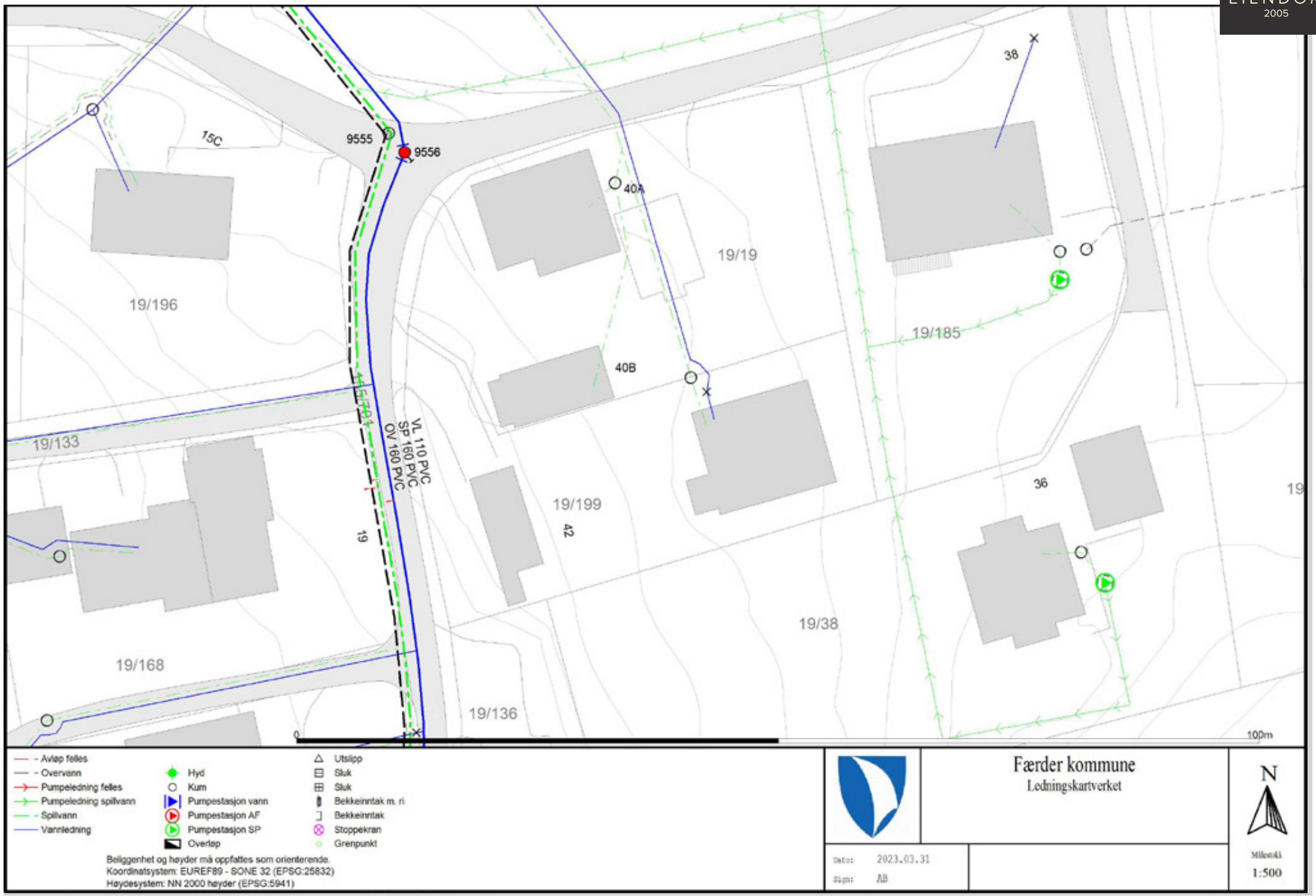
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6566780,83 Øst: 582398,30

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6566772,60	582423,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			61,68	Ikke hjelpelinje		12	
2	6566757,14	582363,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,60	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6566755,59	582358,19	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			27,08	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	200	
4	6566781,74	582351,17	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			35,79	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6566791,91	582385,49	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			17,71	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6566796,88	582402,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			15,14	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6566810,08	582409,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,44	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6566816,37	582411,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			28,30	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6566843,98	582405,10	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,86	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
10	6566845,76	582410,68	Ikke spesifisert	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			42,51	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
11	6566803,95	582418,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,41	Ikke hjelpelinje		12	
12	6566801,60	582418,89	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			29,34	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

EIENDOM
2005

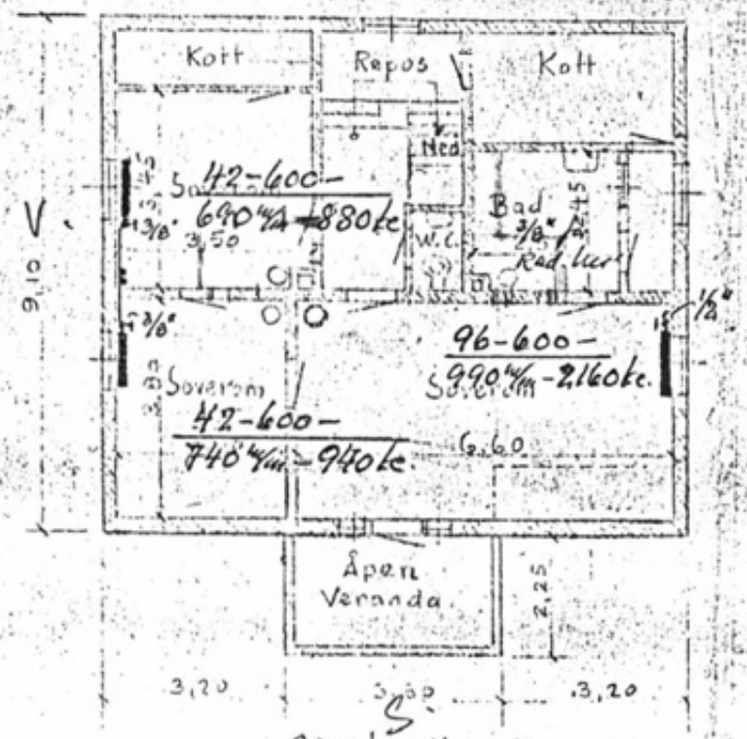
NOTATER



9555
9556
15C
40A
40B
38
36
19/19
19/196
19/185
19/133
19/199
19/168
19/136
19/38
VL 110 PVC
SP 160 PVC
OV 160 PVC
19
42
0
100m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2023.03.31
Sign: AB
N
Milestokk
1:500

1407100009NOT608337

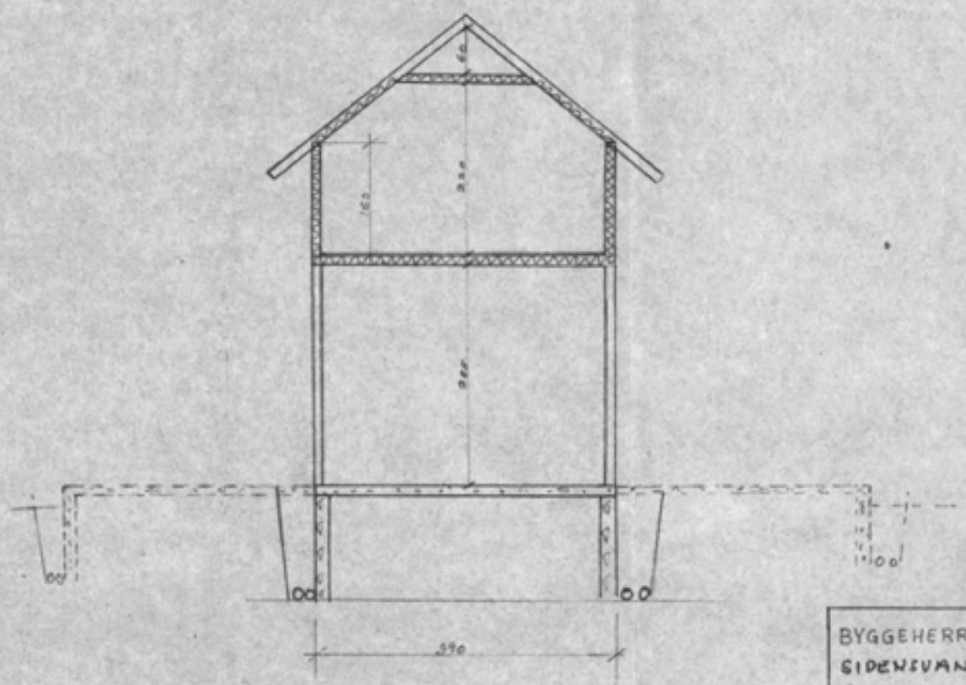
1. etasje



2. etasje

Fasade mot vest.

1407100009NOT608338



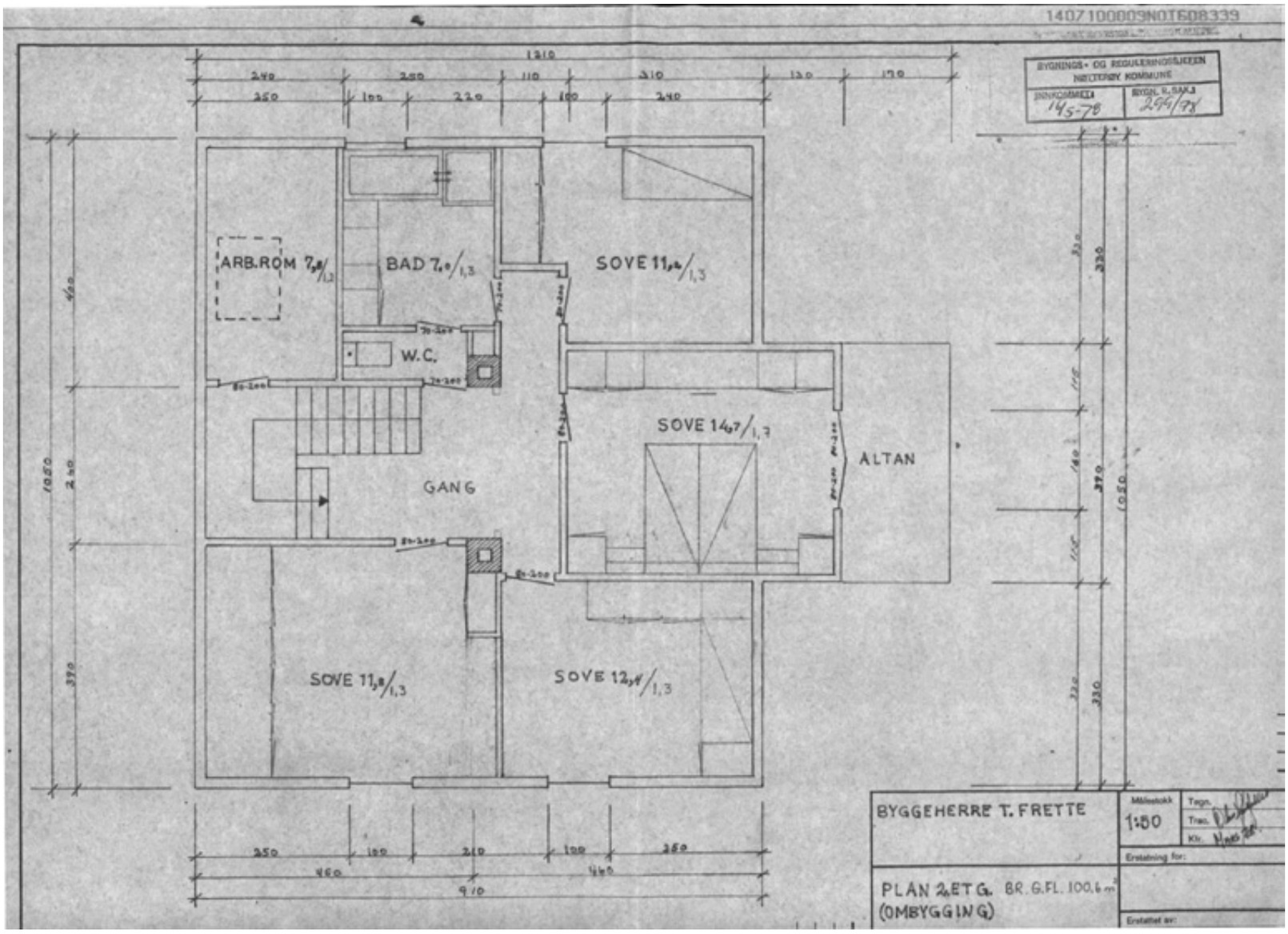
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET 16/5-78
SAKS NR. 299/78

BYGGEHERRE T. FRETTE
SIDENSVANSVN. 2
BORGHEIM.

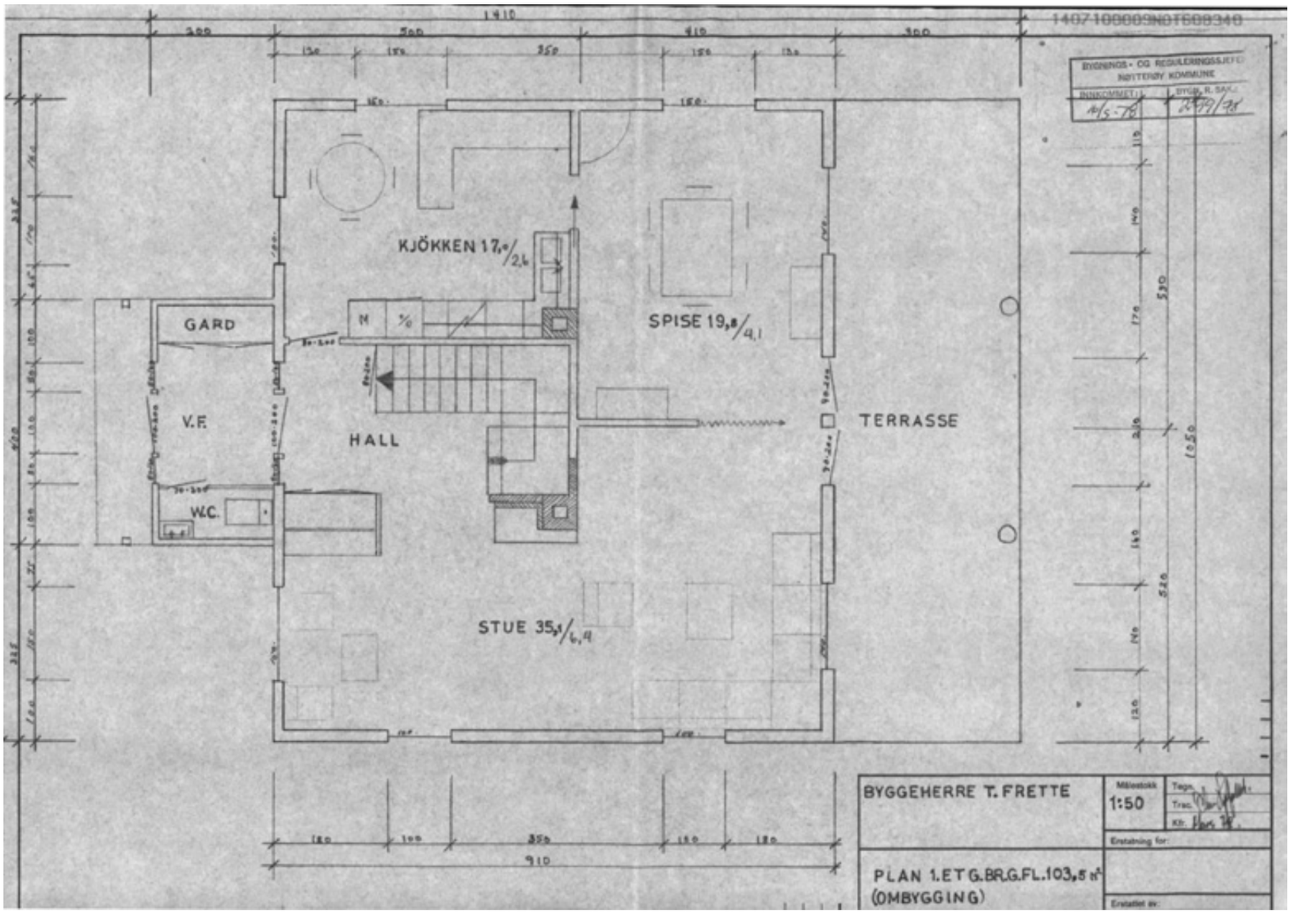
SNITT ALTAN
(OMBYGGING)

Okt. mars -78
Mål 1:50

1407100009NOTE08339



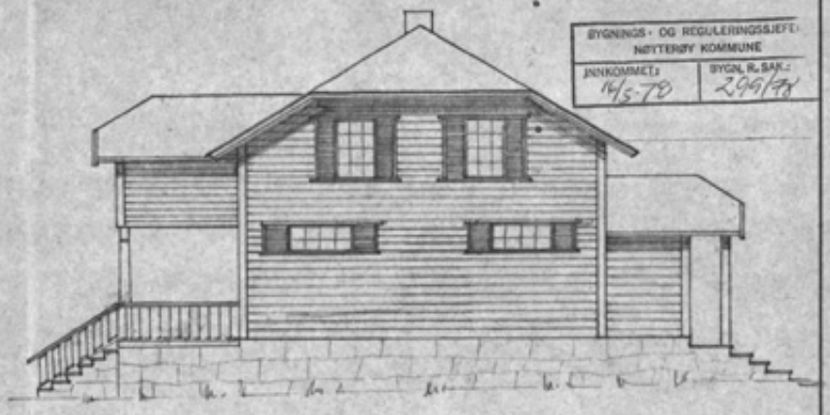
1407100009NOTE08340



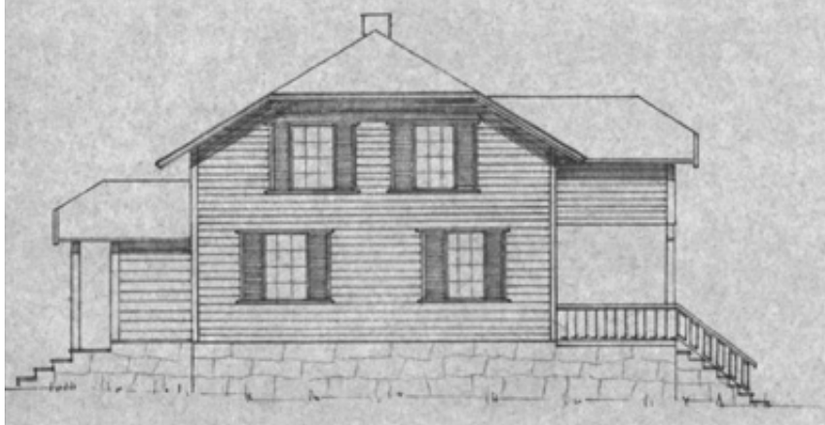
1407100009NOT608341

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: 14/5-79
BYGN. R.SAK.: 299/78

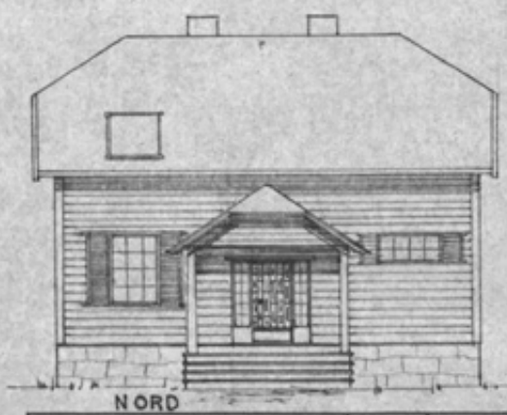
SYD



ÖST



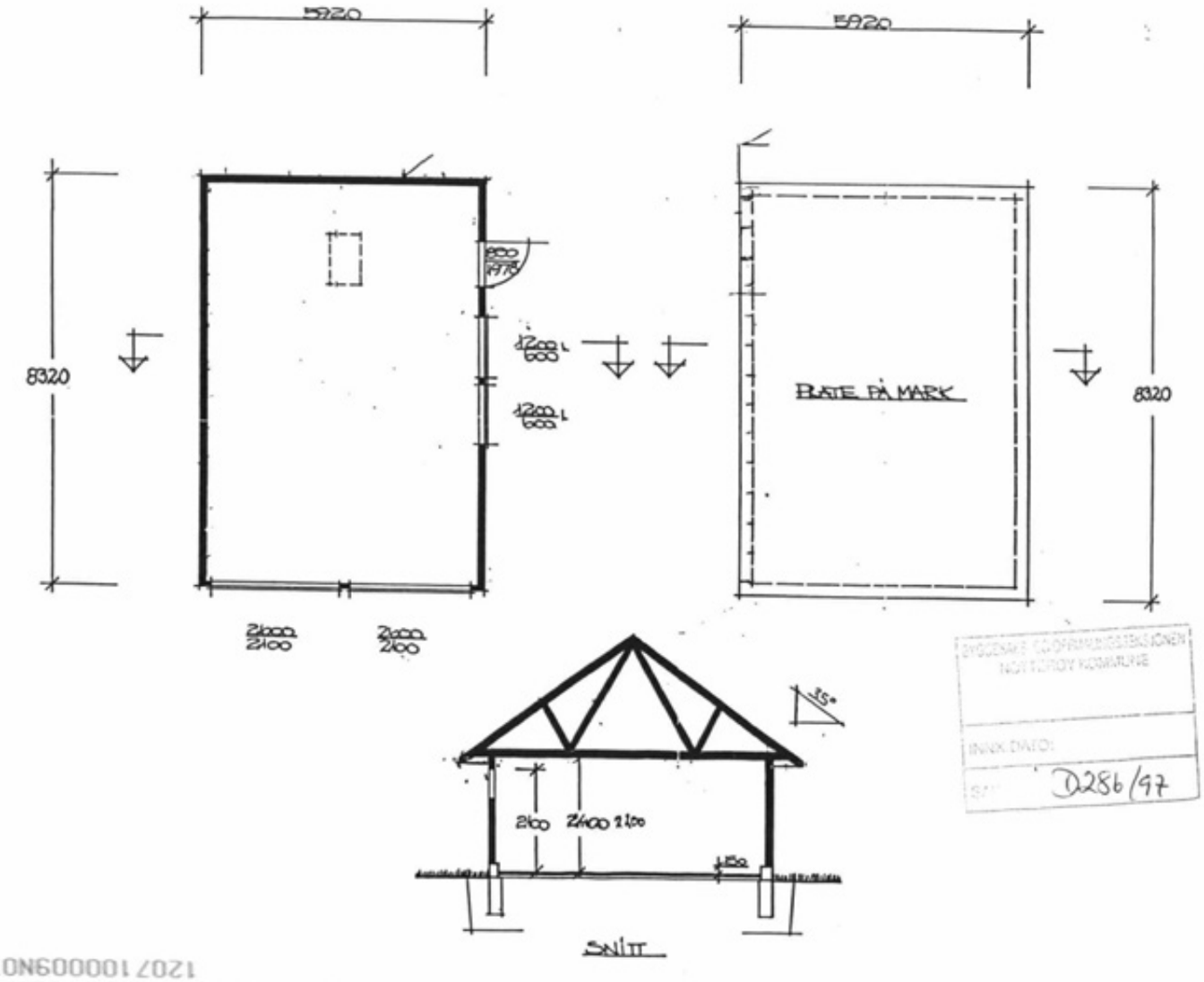
VEST



NORD

BYGGEHERRE T. FRETTE	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr. Mars 79
	Erstatning for:	
FASADER		Erstattet av:

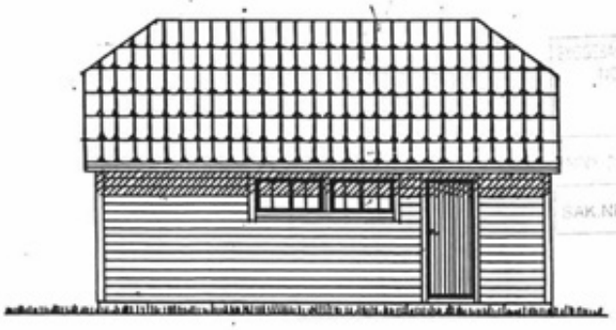
I.S Tankopi A.S.



BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NOTTERØY KOMMUNE
INNK. DATO:
SAK. D286/97

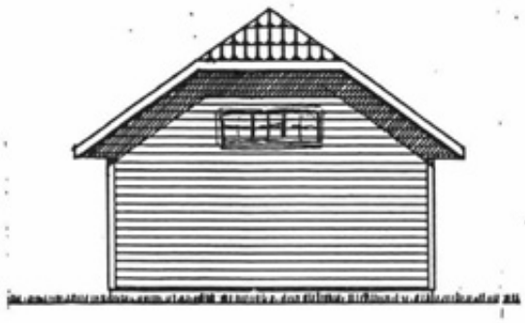
12071000009NOT585736

FASADE NORD

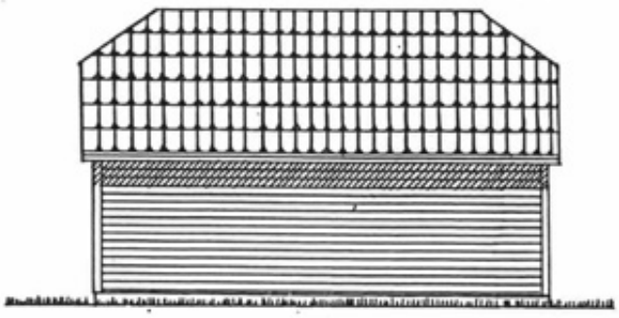


FASADE VEST

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NOTTERØY KOMMUNE
SAK.NR.: D286/97



FASADE SYD



FASADE ØST

R. Johansen

GARASJE FOR INGER OG TARALD FRETTE	
PLANER/SNITT/FASADER	HAUGÅKERVEIEN 6, FOYNLAND

12071000009NOT585737

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksbehandler: Jan Daniel Nedrevåge
Direkte tlf:
Vår ref.: 19/228
Deres ref.:

Vår dato: 03.05.2019

Tarald Frette
Haugåkerveien 36
3132 HUSØYSUND

HAUGÅKERVEIEN 36 - 0019/0038 - FÆRDER KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 29.04.19 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:
For eier: Tarald Frette
For VIB: Daniel Nedrevåge og Brita Tysse

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
1.etg:
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Avvik 2
Beskrivelse av avviket
2.etg:
Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Avvik 3
Beskrivelse av avviket
2.etg:
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 4
Beskrivelse av avviket
Skorstein:
Skorstein har dårlige fuger i hele sin høyde og må settes i godkjent stand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vår dato 03.05.2019
Vår ref.: 19/228

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Brita Tysse
Feierpraktikant

Kjøpekontrakt dat.28/10.1944
stemplet 22/11.1944 av adv.
Rojahn med kr.50,-.
Tønsberg sorenskriverembete 25/5.1945
For sorenskriveren
Vedlegg til dagbok nr. 969 1945 25 MAI
Tønsberg sorenskriverembete

Advokat
Edgar Rojahn
Tønsberg

S k j ö t e .

Undertegnede Signe Andersen, født 21-9-1905

skjöter herved til Hans Röd, Foynland, født 21-11-1894

min eiendom "SOLVIKEN",

gnr. 19 brnr. 77 av skyld mk.0,01 i Nötterøy herred

for en kjöpesum stor kr. 1.000,- ettusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Alle trær på tomten følger med i handelen.
Gnr. 19 brnr. 38 Solbakken har rett til båtfeste sålenge fru Signe Andersen og hennes mann Rolf Andersen eier Solbakken.
Kjöperen forbeholder seg rett til ca. 2½ meters bred vei fra tomten, der hvor det er best fremkommelig, til felles vei og videre til selgerens hage.
Kjöperen skal ha forkjöpsrett for utvidelse av strandtomtens öst- og sydgrense, verdi kr. 1.000.

Foynland, 20 ~~mai~~ juni 1945.

Signe Andersen

Vi bekrefter herved at Signe Andersen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
Foynland, 20 ~~mai~~ juni 1945.

K.Gutulsröd C.Rojahn.

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av
Lukk

Dokument til tinglysing

Felles stikkledning

OVERENSKOMST

Doknr: 823125 Tinglyst: 31.07.2017
STATENS KARTVERK

Mellom eiere av: Gnr. 19 Bnr. 38 / 63 Adresse: Haugåkerveien 36, 3132 Husøysund
Gnr. 19 Bnr. 185 Adresse: Haugåkerveien 38, 3132 Husøysund

Er det inngått følgende overenskomst:
Undertegnede eiere anlegger felles stikkledning for vann og avløp fra kommunal kum 9556 i Haugåkerveien og frem til sammenkobling av stikkledningene fra 19 / 185 og 19 / 38-63.
For trase se vedlagte kart.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningens drift og vedlikehold.
Utgifter til drift og vedlikehold deles likt mellom partene.

Grunneier som får felles stikkledning gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeid som kan skade eller gjøre ledningen utilgjengelig. Likeledes gjøres det fri adgang il nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeid.

Dersom det oppstår tvister vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 12.07.2017
Sign.
Person

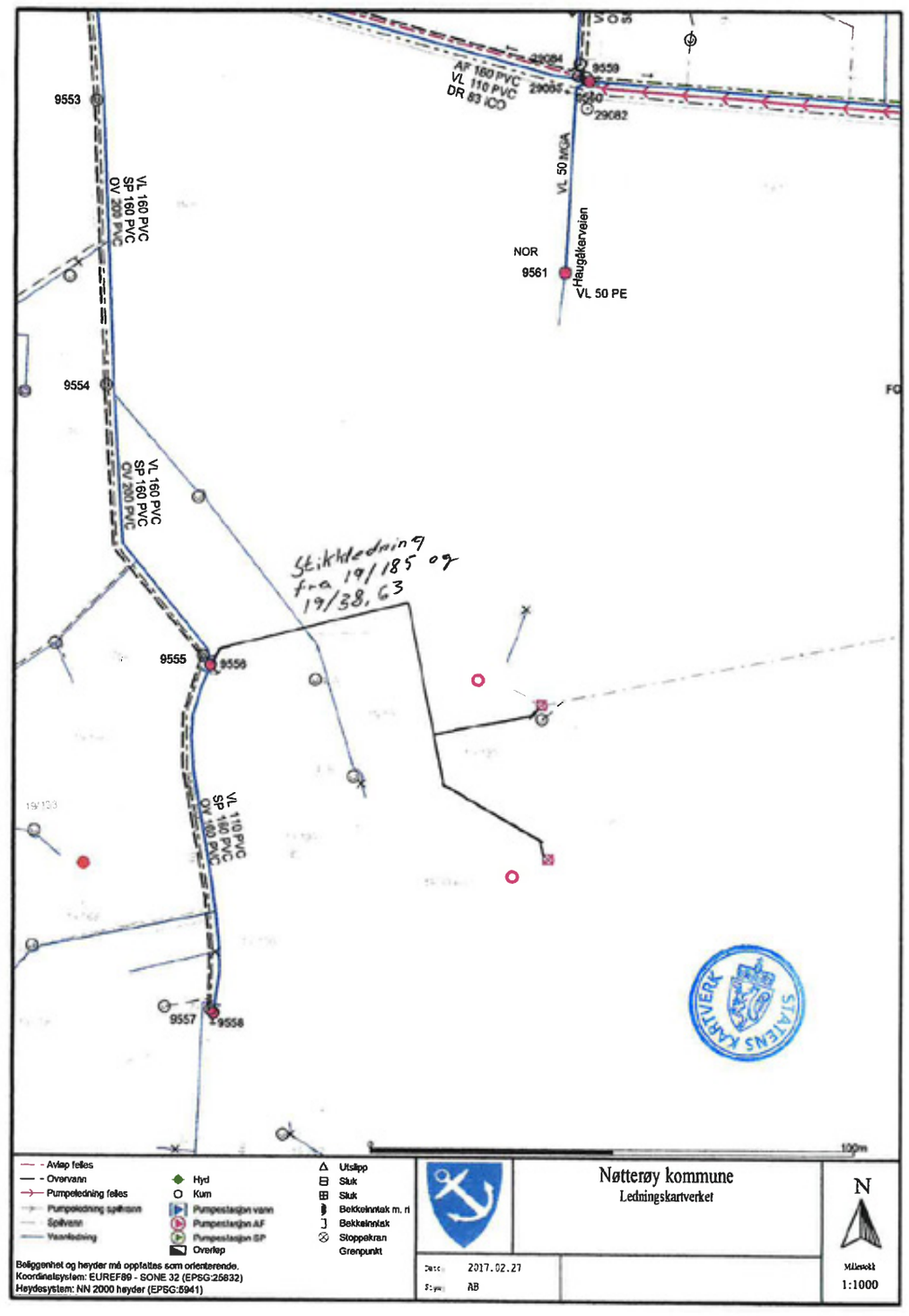
Eier av Gnr.19 Bnr. 38 / 63

Dato: 12.07.2017
Sign. Charlotte Ullebust
Personnr.:

Eier av Gnr. 19 Bnr. 185

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Tarald Frette	Doknr: 777656 Tinglyst: 17.07.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Haugøkereien 36	
Postnummer: 3132 | Poststed: Husøysund	
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kristina Fosaas	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	Nøtterøy	19	5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	Nøtterøy	19	38 / 63		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15/7 -17	Kristina Fosaas

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vann og avløpsledning legges til kommunal kum 9556.
Traseen går under Haugåkerveien fra nordvester hjørne av 19/185 og på nordsiden av vegen opp til kommunal kum 9556.
Se vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

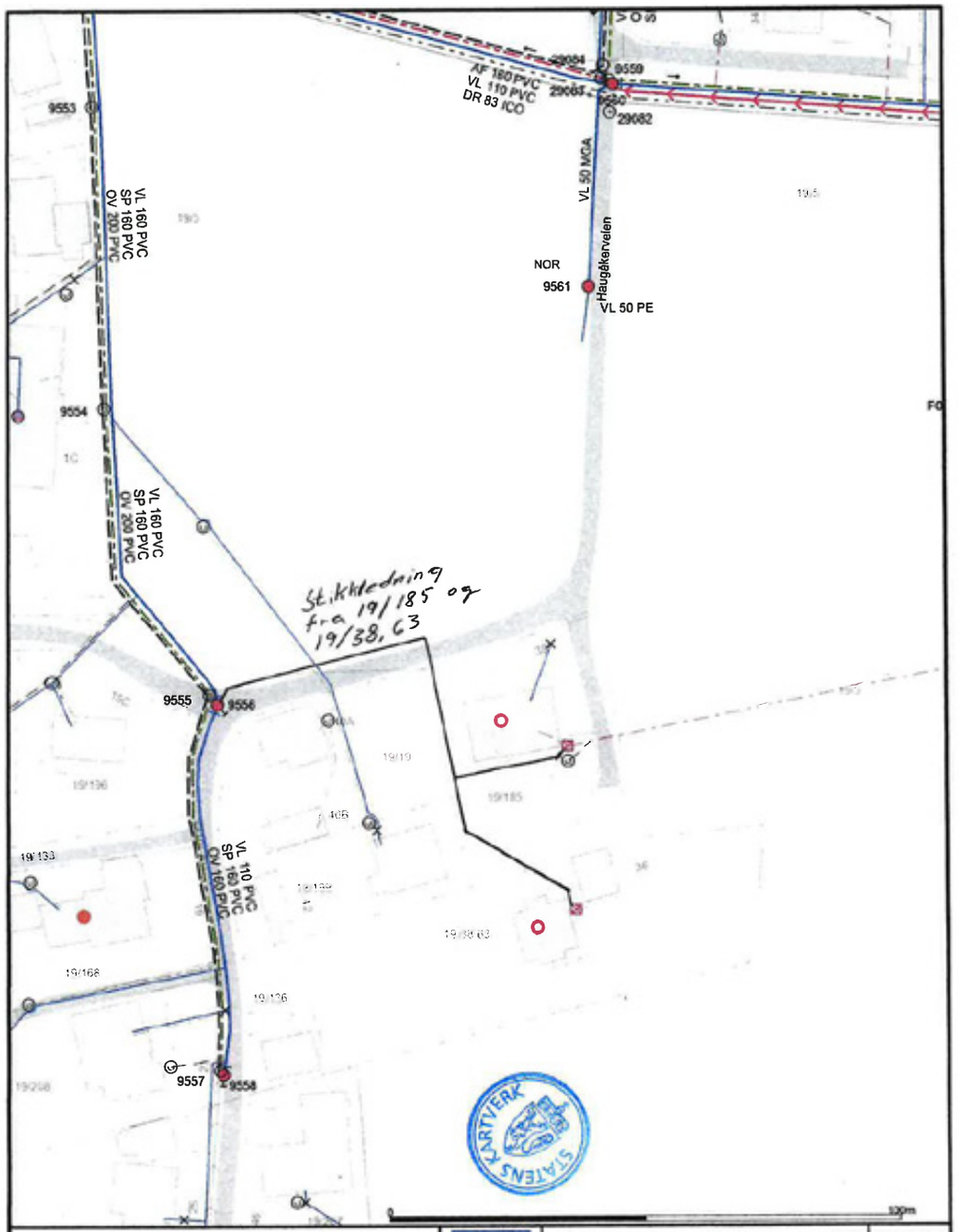
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
15/7 -17	Kristina Fosaas

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning

Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp

Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Nøtterøy kommune
Ledningskartverket

Dato: 2017.02.27
Sign: AB

N

Målestokk
1:1000

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Tarald Frette

Adresse:
Haugåkerveien 36

Postnummer: 3132 | Poststed: Husøysund

Fødsels- /Org.nr. | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 777676 Tinglyst: 17.07.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Charlotte Ullebust	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	Nøtterøy	19	185		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	Nøtterøy	19	38 / 63		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekrefte

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14/7-17	Charlotte Ullebust

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vann og avløpsledninng legges over eiendommen 19 /185.
Traseen går fra grensen mellom 19 / 38 - 63 og 19 / 185 og frem til Haugåkerveien.
Se vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

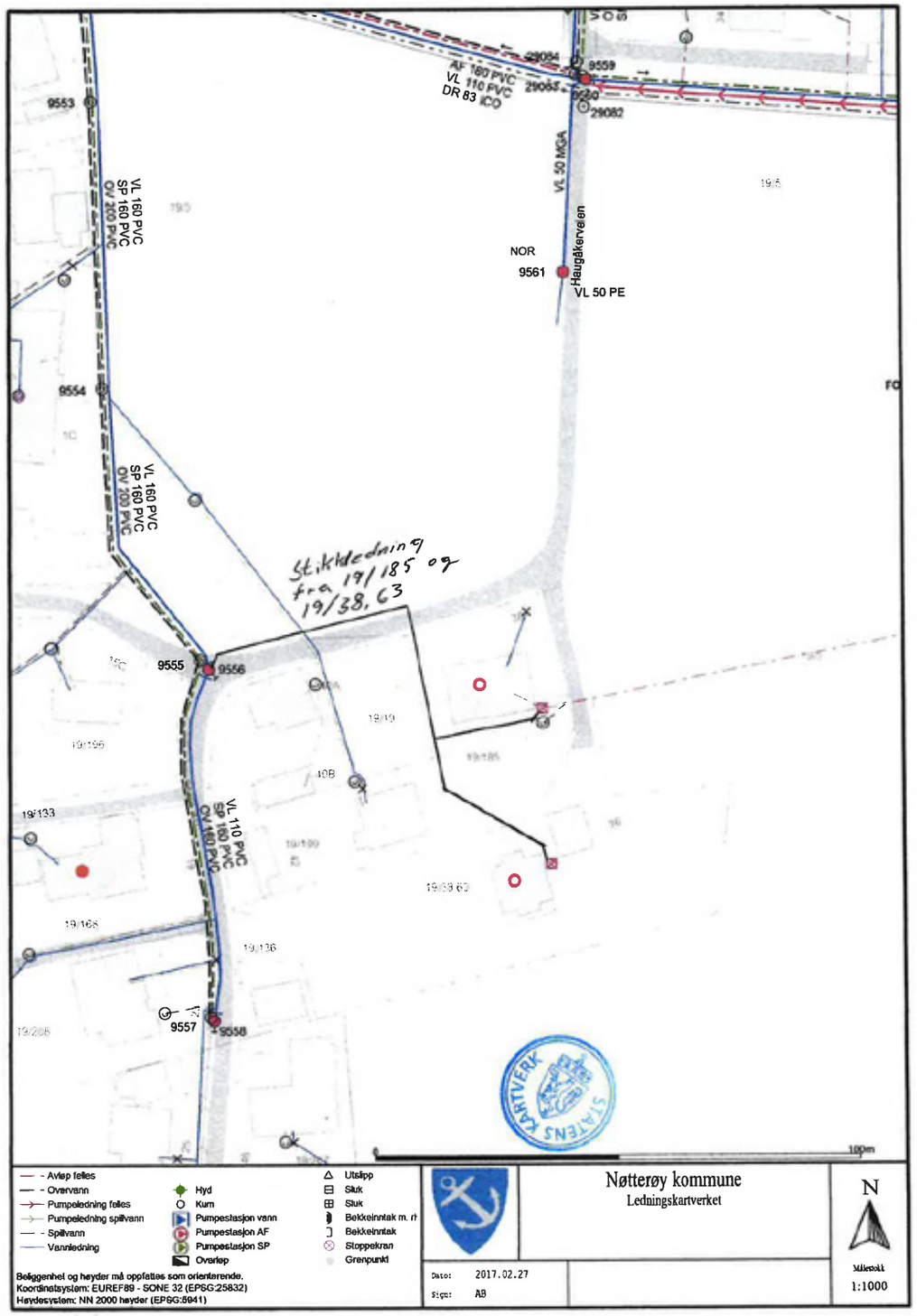
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
14/7-17	Charlotte Ullebust

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK



9553
VL 160 PVC
SP 160 PVC
OV 200 PVC
AF 160 PVC
VL 110 PVC
DR 83 ICO
29084
29083
9559
29082
VL 50 MGA
NOR
9561
Haugåkerveien
VL 50 PE
9554
VL 160 PVC
SP 160 PVC
OV 200 PVC
Stikkledning fra 19/185 og 19/38,63
9555
9556
19/19
19/195
19/185
19/133
VL 110 PVC
SP 160 PVC
OV 160 PVC
19/199
19/38,63
19/168
19/136
9557
9558
19/208
100m
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
- Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. rh
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Nøtterøy kommune
Ledningskartverket
Dato: 2017.02.27
Sign: AB
N
Målestokk
1:1000

Dokument til tinglysing

Felles stikkledning

OVERENSKOMST

Mellom eiere av: Gnr. 19 Bnr. 38 / 63 Adresse: Haugåkerveien 36, 3132 Husøysund
Gnr. 19 Bnr. 185 Adresse: Haugåkerveien 38, 3132 Husøysund

Er det inngått følgende overenskomst:
Undertegnede eiere anlegger felles stikkledning for vann og avløp fra kommunal kum 9556 i Haugåkerveien og frem til sammenkobling av stikkledningene fra 19 / 185 og 19 / 38-63.
For trase se vedlagte kart.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningens drift og vedlikehold.
Utgifter til drift og vedlikehold deles likt mellom partene.

Grunneier som får felles stikkledning gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeid som kan skade eller gjøre ledningen utilgjengelig. Likeledes gjøres det fri adgang il nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeid.

Dersom det oppstår tvister vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 12.07.2017
Sign.:
Personnr.:

Eier av Gnr.19 Bnr. 38 / 63

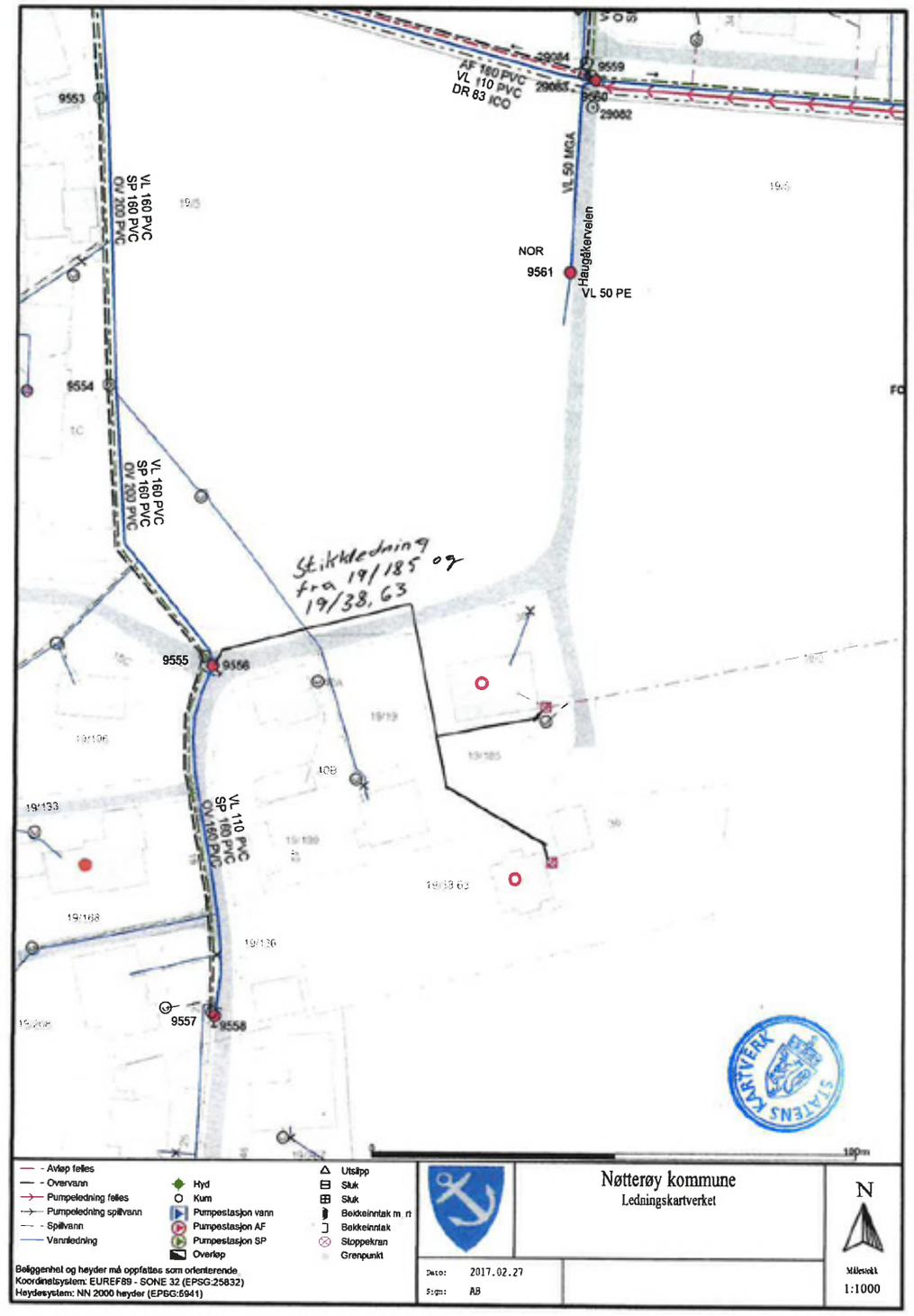
Dato: 12.07.2017
Sign.: Charlotte Ullebust
Personnr.:

Eier av Gnr. 19 Bnr. 185

Rett kopi bekreftes

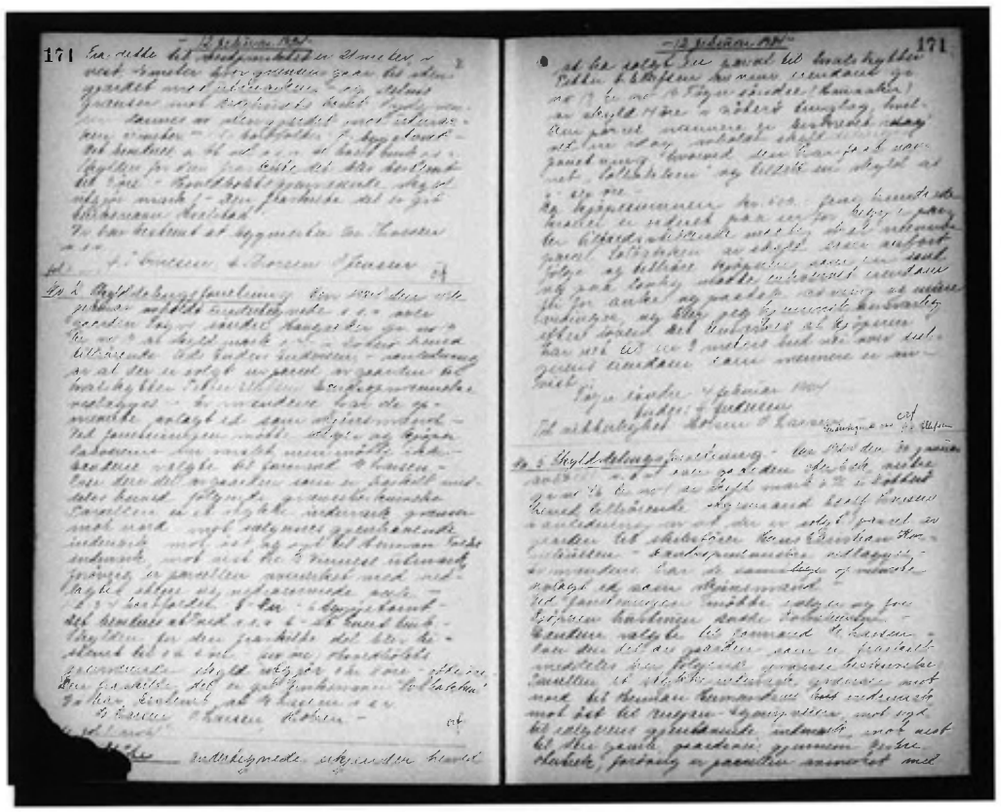
STATENS KARTVERK

Doknr: 777685 Tinglyst: 17.07.2017
STATENS KARTVERK



ui.page_selector

Pantebok for Søndre Jarlsberg sorenskriveri 1923-1924, Astaref: SAKO/A-129/G/Ga/Gaa/L0051



Informasjon om cookies

Lukk

Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies.
(https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

EIENDOM
2005

NOTATER

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Haugåkerveien 36, 3132 Husøysund 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.

111

Oppdragsnummer: 2230133

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2023 17:24

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