EIENDOM
2005

Husøy - Modernisert enebolig på solfylt tomt nær sjøen

“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

HUSØY M/SOLRIK DRØMMETOMT; Modernisert og lekker enebolig I 230m til sjøkanten I Sol fra morgen til kveld I Dobbel garasje

Oppdragsnummer	2230327 Gnr.: 159, Bnr.: 1, Fnr.: 101 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Nyleneveien 20, 3132 Husøysund
Prisantydning	7 975 000,-
Omkostninger	215 212,-
Totalpris inkl. omk.	8 190 212,-
P-rom/BRA/BTA	154 kvm/228 kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	1052 kvm
Eierform tomt	Festet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1961, på-ombygget i 2009
Eierform	Selveier

MEGLERS VURDERING

Nyleneveien 20 er en romslig og lekker enebolig over to etasjer med tillegg av kjelleretasje. På en solfylt og ikke minst romslig hagetomt, finner man dette flotte familiehuset i en trafikkstille, barnevennlig og fredelig boliggate på idylliske Husøy.

Eiendommen tilbyr en plassering som innbyr til sjelefred og nærhet til blant annet flere badeplasser og sjø, bare 10 minutter fra Tønsberg sentrum. Huset har innkjøring fra en rolig vei uten gjennomgangstrafikk og har dermed en skjermet beliggenhet. Solforholdene er suverene, og lange soldager kan nytes fra tidlig morgen til sent ut på kvelden både i hagen og ved de flotte uteplassene.

Huset var i 2009 gjenstand for omfattende ombygging hvor blant annet hele 2. etasje er etablert og 1. etasje ble betydelig ombygget. Samtidig er all ytterkledning ny på hele huset, vinduer utskiftet i 1. etasje, gulv-vegger-himlinger ble utskiftet i 1. etasje og det ble bygget ny takkonstruksjon. Inne i huset er det to etasjer med suveren og åpen rominndeling. Hjemmets sosiale møtepunkt er den store stue og spisestuen m/åpent kjøkken i første etasje. Om sommeren åpnes det den sydvestvendte takterrassen med pergola som blir en naturlig del av kjøkkenet og stuen. I 2. etasje er det en ekstra stue med utgang vestvendt balkong. To lekre baderom fordelt på hvert etasjeplan og tre soverom samlet i 2. etasje sørger for god plass til familien! I dobbeltgarasje fra 2017 og eiendommens gårdsplass er et god plass til hjemmets kjøretøy.

KORT FORTALT OM NYLENEVEIEN 20

- Enebolig over to fulle etasjeplan med tillegg av kjeller
- Bygget i 1961 - påbygget og ombygget i 2009
- Idyllisk hagetomt m/misunnelsesverdige solforhold og flotte uteplasser
- Kun ca. 230 meter fra sjølinjen med blant annet kyststi
- Store vindusflater slipper inn utsikt, natur og lys inn i hovedoppholdsrommene
- Stor hovedterrasse på 41 m^2 med pergola/overbygg og Zip-screens vegger
- Vestvendt terrasse på ca. 17 m^2 i tillegg til vestvendt balkong i 2. etasje
- Kort gangavstand til flere badeplasser, båthavn og lokal idrettsplass
- Barnevennlig og fredelig bomiljø - trafikkstille villagate
- Kort vei til barneskole, barnehage og dagligvareforretning
- Stuer i begge etasjer og spisestue m/plass for langbord
- Kjøkkeninnredning fra Kvik med integrerte hvitevarer
- Tre soverom - mulighet for inndeling av ett ekstra soverom hvis ønskelig
- To flislagte baderom - ett i hver etasje hvorav hovedbad fra 2014
- Stor hall/entre med integrert garderobeløsning
- Kjelleretasje med massevis av lagringsplass og arbeidsrom
- Ny og romslig dobbeltgarasje på 46 m^2 fra 2017 med El-bil lader
- Nytt elektrisk anlegg i hele 2. og det vesentlige i 1. etasje i 2009
- Nye vinduer og ytterkledning i 1. og 2. etasje i 2009
- Hele 2. etasje samt takkonstruksjon er nytt fra 2009
- Robotgressklipper gjør hagejobben for deg mens du slapper av i solen
- En lekker bolig som anbefales besiktiget - velkommen til visning!

INNHOLD

Boligen er oppført over tre etasjeplan med funksjonell løsning. Hovedetasjen ligger på bakkeplanet i 1. etasje med utgang til soner hvor det bys på en store og solrike uteplasser.

1. etasje:

Overbygget INNGANGSPARTI med støpt skiferlagt trapp og integrerte downlights i tak.

Stor og lys HALL/ENTRE med skyvedørsgarderobe, åpen trappegang til 2. etasje og lukket trappegang til kjelleretasjen.

BADEROM med dusj, toalett og servantinnredning.

Romslig STUE OG SPISESTUE med peis og utgang til eiendommens herlige syd-vestvendte overbygde terrasse samt utgang til vestvendt terrasse.

KJØKKEN i åpen løsning mot spisestuen.

BOD med direkte inngang fra stuen.

2. etasje:

Lys og innholdsrik STUE med utgang til vestvendt veranda.

Stort BADEROM/WC med blant annet dusj, badekar og toalett, diverse baderomsinnredning inkl. blant annet dobbel servant. Badet har også nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

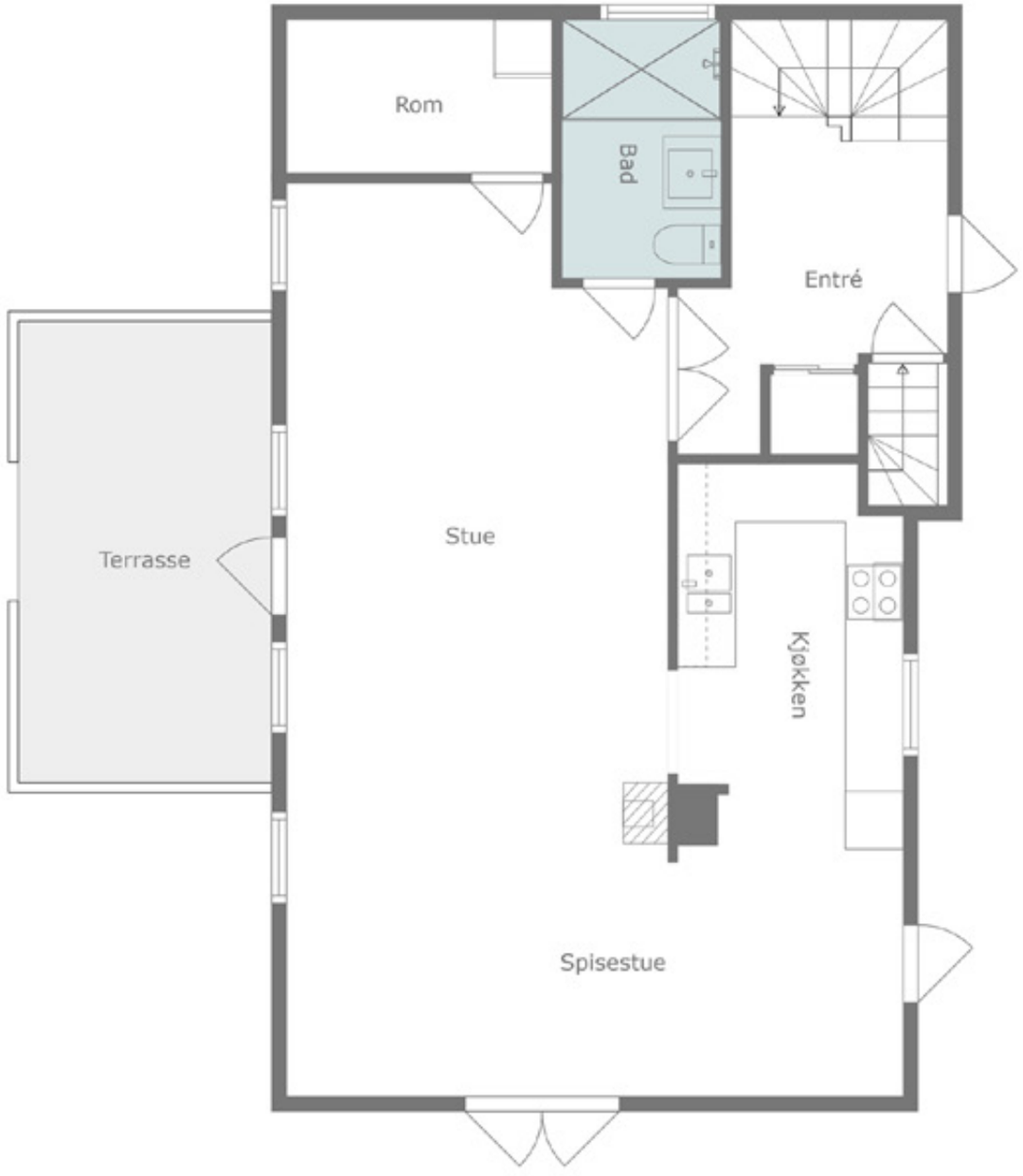
TRE SOVEROM hvorav to med garderobeskap og ett med kommode.

GANG med skyvedørsgarderobe og trappenedgang til 1. etasje.

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen er i sin helhet uinnredet og består av en rekke bod-/lagringsrom. beskrevet i punktet "parkering og el-bil lader".

PLANSKISSER

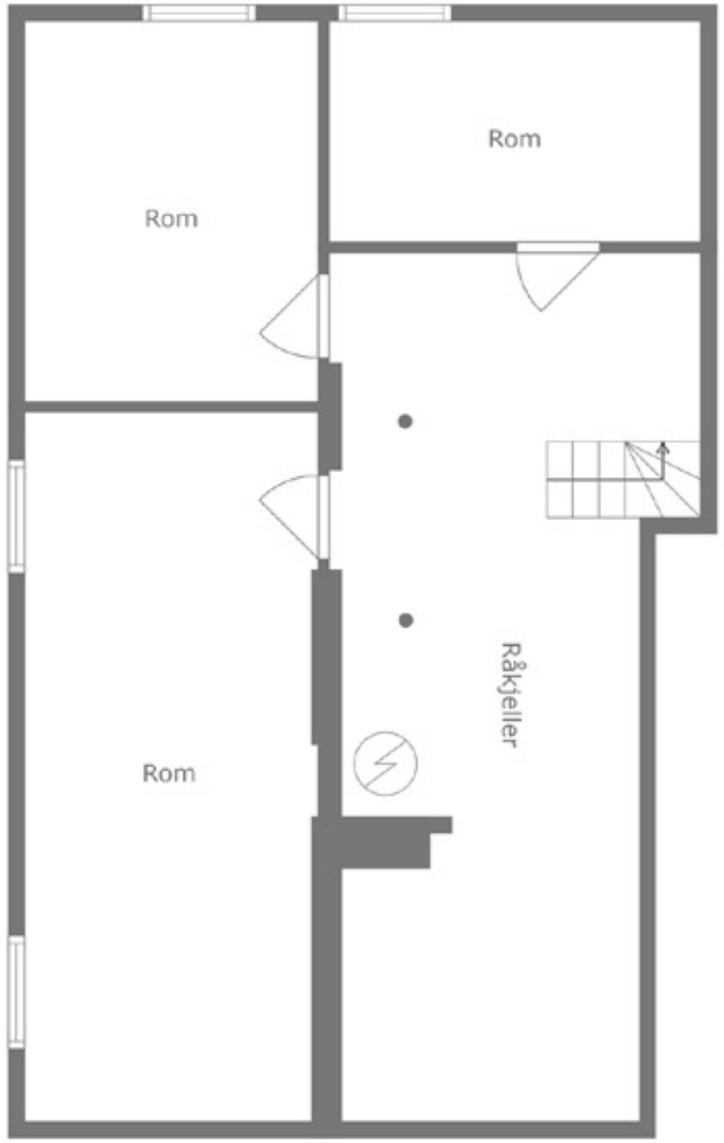


Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.

PLANSKISSER

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

PLANSKISSER



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

PLANSKISSER

EIENDOM

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

EIENDOMSFOTOGRAF.AS

WALTON
FORD

NÆROMRÅDET

Husøy er en idyllisk øy på 0,9 km² tilhørende Tønsberg kommune beliggende mellom øya Føynland i Færder kommune og Husvik i Tønsberg kommune. Søker du sjø, natur og vakre omgivelser vil du med sikkerhet stortrives på Husøy. Huset ligger nært til flere badeplasser-/badestrender og bryggeanlegg innen kort gangavstand. Fra huset er det kun ca. 230 meter til sjøkanten med blant annet kyststien på øya. Du finner blant annet populære Nebba som er en idyllisk badestrand. Nebba badeplass er en liten badeplass sørvest på Husøy med en liten sandstrand, svaberg og et stupebrett. Det er også fin utsikt mot Fjærholmen og Nøtterøyskjærgården og kyststien rundt Husøy går forbi badeplassen som er et supert sted for en dukkert når man går kyststien.

Områdets velforening har oppført flytende badstue i sundet like på nedsiden av eiendommen! Ikke langt unna finner man en koselig småbåthavn i Myrasundet. Med fine båt- og bademuligheter er med andre ord sommeridyllen ivaretatt. Personfergen "Ole 3" tar deg over til Husvik fra Husøystrand som ligger kun noen hundre meter unna.

Nærmiljøet på Husøy og Føynland omfattes av mange "som ett" med sin nærhet til hverandre hvor blant annet Husøy og Føynland Idrettsforening har klubbhus og kunstgressbanen Husøy Arena på "Husøy siden" samt områdets flotte samt nyere barneskole som ligger på Føynland.

Det er også kort vei til 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.

NÆROMRÅDET

Det finnes kyst sti som går rundt hele øya, noe som byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i naturskjønne omgivelser. Langs kyststien har man også flott nærkontakt med skjærgården. Man kan også følge kyststien til fots frem til populære Fjærholmen som er Nøtterøys største badeplass med langgrunn sandstrand, flotte gressletter med lekeapparater og lune plasser med svaberg. I nærområdet finner du også Nøtterøy golfbane, som er kjent som en av Norges beste golfanlegg.

Ved Borge hotell på Husøy finnes også 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.

Det er kort vei til Teie Torv med blant annet vinmonopol og en rekke forretninger. Tønsberg by nås med bil på 7-8 minutter med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. på Spar på Føynland nær senter som også har post-i-butikk, spisested og enkelte butikker. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass ligger like ut for boligen.
Eiendommen har gangavstand til Føynland barneskole som ligger kun ca. 900 meter fra huset. Det er sykkel-/gangvei hele veien frem til skolen. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Teigar og Borgheim ungdomsskole. Det finnes også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, her nevnes Husøy Maritime barnehage, Ringbakken familiebarnehage og Føynland barnehage.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere angivelse av nærområdet tilbud.

Nærområdet

NYLENEVEIEN 20 - HUSØY

NYLENEVEIEN 20

Nabolaget Husøy - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Husøyveien Kirkegata Linje 113A, N113	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	13 min 7.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

SKOLER

Føynland skole (1-7 kl.) 7 klasser	19 min 1.5 km
Borgheim ungdomsskole	8 min
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	14 min 7.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	17 min 10.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 5 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 6.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

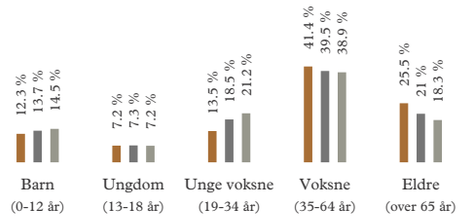
NABOSKAPET

Godt vennskap 85/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husøy	1 095	552
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Knerten Føynland barnehage (1-5 år) 60 barn	18 min 1.5 km
Føynland barnehage (0-5 år) 54 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Føynland Post i butikk, PostNord	18 min 1.5 km
Coop Extra Nøtterøy PostNord	6 min 3.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

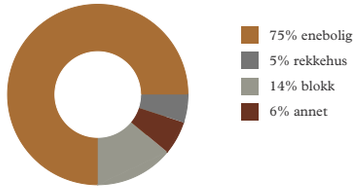
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 91/100

SPORT

Havneveien Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Husøy Skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
ENERGY Fitness Borgheim	7 min
EVO Nøtterøy	9 min

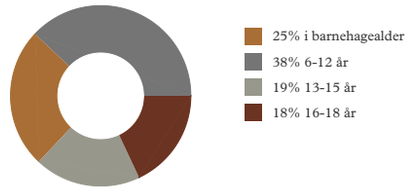
BOLIGMASSE



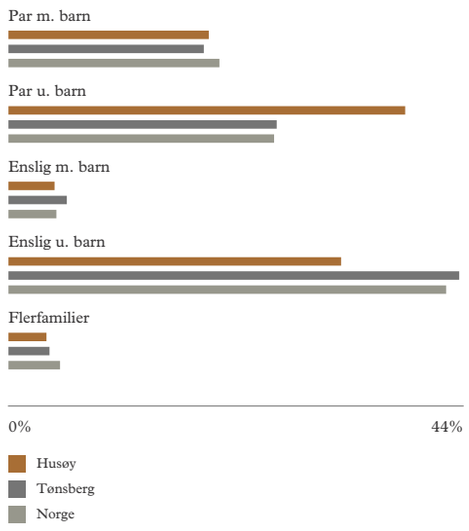
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	8 min
Apotek 1 Teie torg	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



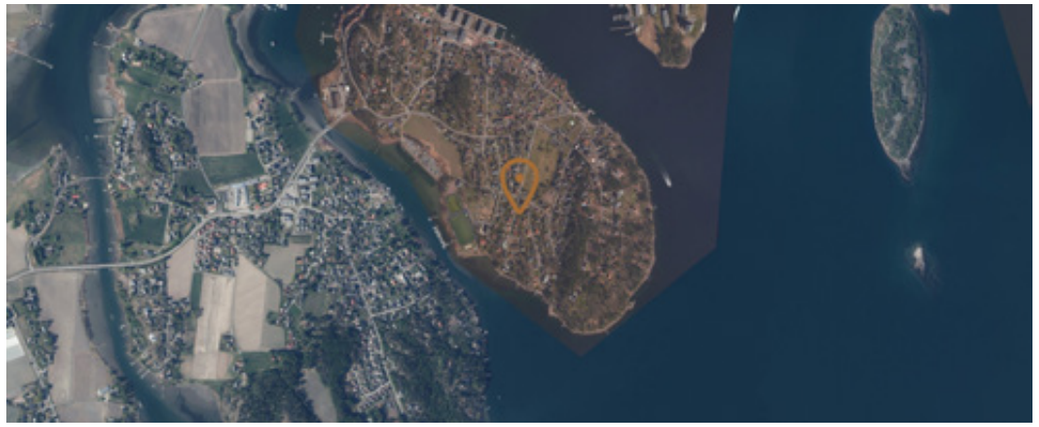
FAMILIESAMMENSETNING

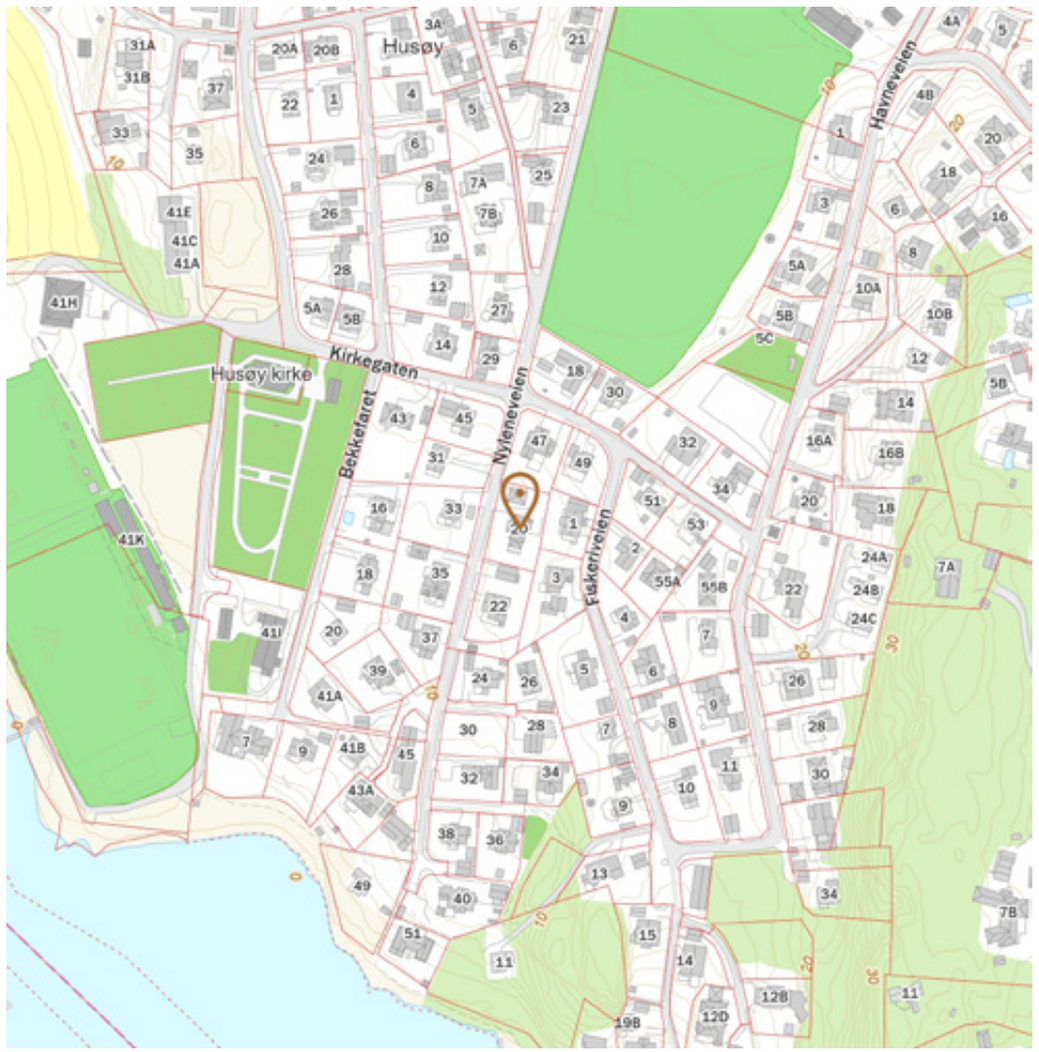


SIVILSTAND

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

TERRASSER OG UTEPLASSER

Tomten er solrik og dette gjenspeiler seg i eiendommens uteplasser. Terrassemiljøet er konsentrert ut for syd og vest på tomten hvor man kan nyte lange soldager, også frem til sent ut på kvelden i sommerhalvåret. Dette misunnelsesverdige utomhusområdet innbyr til både privatliv og muligheter for store hageselskap med suverent god plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre utendørsfasiliteter.

Hovedterrassen, orientert mot syd-vest-øst, er på hele ca. 41 m^2 og er nyoppført i 2011 med tredekke. Denne har adkomst både via dobbeltfløyet dør i stuen i 1. etasje og direkte fra hagen. Her har du solen fra tidlig morgen til sent ut på kvelden. Store deler av denne har takoverbygg og blir på det viset en suveren pergola med god overdekning. I tillegg er det montert Zip screens vegger både i åpningen mot øst og vest på dager hvor man ønsker en tilnærmet lukket løsning.

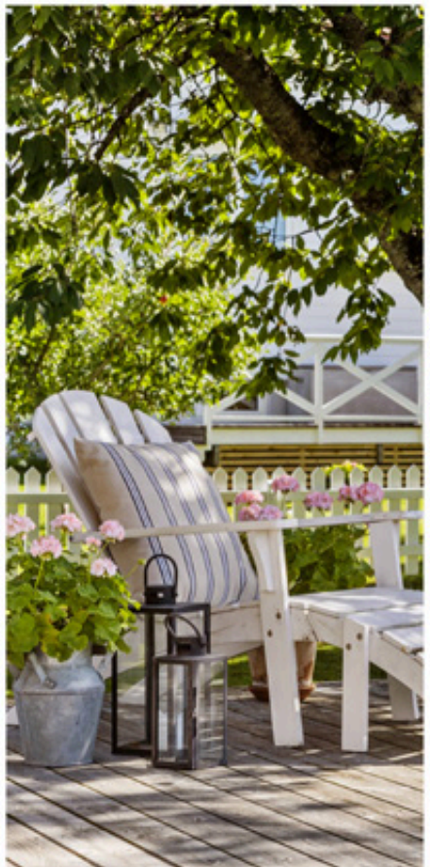
På vestsiden, også med adkomst fra stuen og direkte fra hagen, er det oppført en terrasse på ca. 17 m^2 med tredekke. Denne har i stor utstrekning takoverbygg av den overliggende balkongen i 2. etasje. Hjemmets inngangsparti med skiferdekke over mur byr for øvrig på en raus sone hvor man kan en kopp kaffe i morgensolen - på samme sted kan man søke skygge på hete sommerdager.

20

TOMT OG HAGE

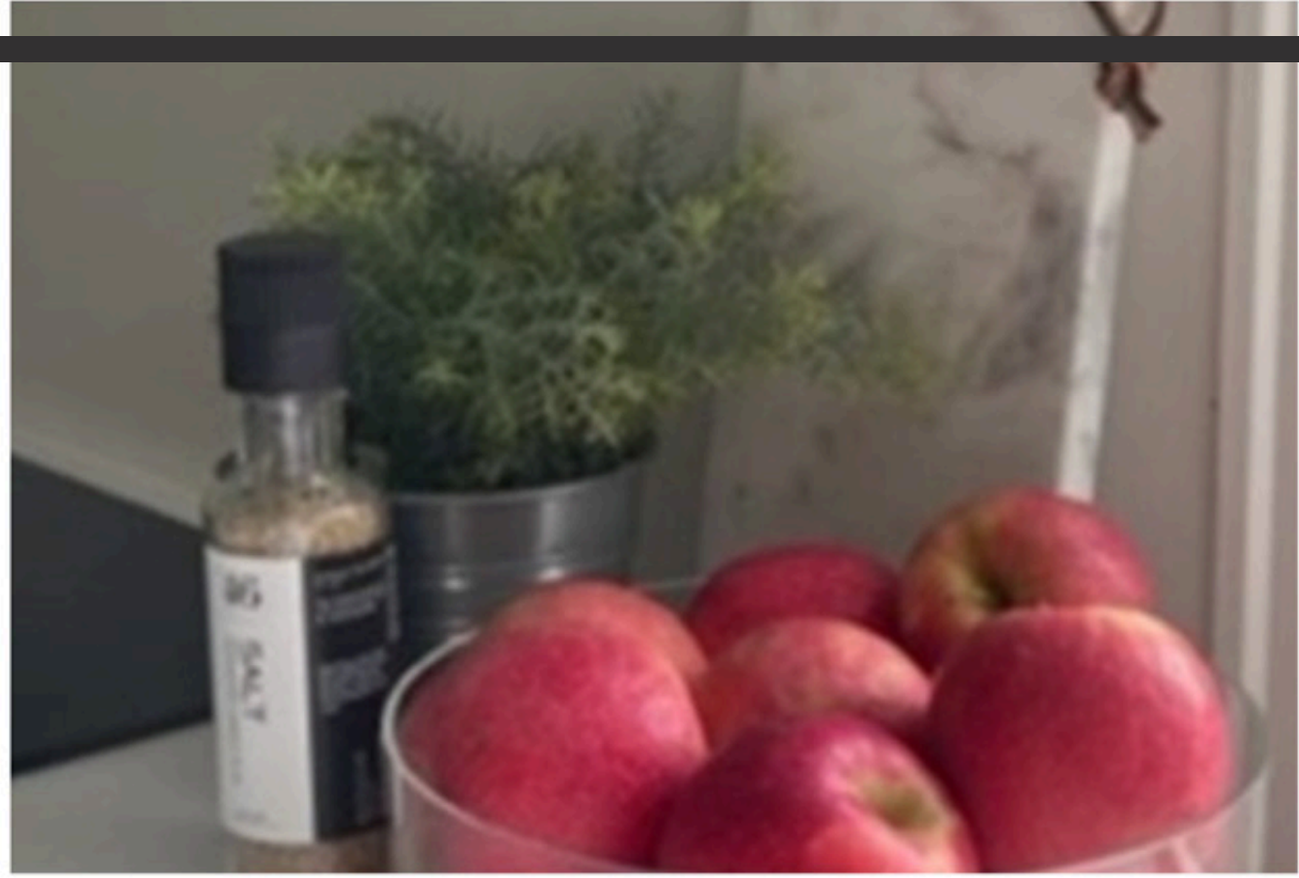
Eiendommen har en stor, skjermet og ikke minst svært solrik hagetomt. Tomtens størrelse er 1 052.90 m^2 og tomten er festet.

Den hyggelige, skjermede og ikke minst barnevennlige hagetomten innbyr fra alt til lek og moro for barn til store familie-/venneselskap. Husets plassering, godt tilbaketrukket mot nord-øst på eiendommen, gjør at man får et svært åpent og koselig hageanlegg med gressplen, hovedsakelig mot syd-vest, hvor man kan nyte solen til langt ut på kvelden. Det gjør også sitt til at man har sol på tomten fra tidlig morgen og helt frem til sen solnedgang.
Hekkbeplantningen rundt det meste av tomten gir god skjerming for innsyn i sommerhalvåret. Hagens mangfold og godt planlagte beplantning skaper også en lun, innhegnet og usjenert atmosfære, særskilt rundt den usjenerte uteplassen mot syd-vest. Legg blant annet merke til det vakre og skjermende tuntreet på tomtehjørnet mot syd-øst!
Varierte prydbusker, flere løvtrær, innslag av fruktttrær og innslag av vintergrønn beplantning gir hagen variert og pent tilpasset vegetasjon.
Robotgressklipper fra Husquarna (Autmover 105 - ny 2018) medfølger. Ledekabel er lagt rundt hele tomten slik at denne dekker all gressplen på eiendommen med unntak av bak-/side av garasje.
Ved hovedinngangspartiet til boligen, på nord-øst siden av huset, er det gruslagt gangpassasje frem til hjemmets garasje og gårdsplass. Gangveien frem til hovedinngangen gir en flott inntrykk, og den brede trappen ved inngangspartiet er kledd i prydende naturskifer.
Tomtens grenselinjer fremkommer av situasjonskart og matrikkelkart som utgjør vedlegg til denne salgsoppgave.



STUE-/SPISESTUE

Huset byr på mange imponerende løsninger, likevel er nok hovedstuen sammen med spisestuen og den åpne kjøkkenløsningen hjemmets høydepunkt. "Hovedpersonene" i rommet er massevis av vindusflater som gir et misunnelsesverdig lysinnfall av naturlig lys mot syd og vest, svært god romfølelse og særpreg i massevis. Vinduene gir også en flott nærkontakt med hagen og ikke minst de flotte uteplassene. På mørke vinterkvelder sprer peisen med glassdør god varme og sonen foran denne blir et trivelig samlingspunkt. Stuen har god plass for sofa-/loungegrupper og den åpne løsningen mot spisestuen og deler av kjøkkenet gir fin nærkontakt mot tilstøtende rom. Fra stuen er det utgang via. to-fløyet terrassedør til uteplassen i syd i tillegg til terrassedør lengre ut i rommet mot uteplassen i vest.
Spisestuesonen er plassert innerst i hovedstuen, en plassering som sørger for at man har fin kontakt med både kjøkkenet og øvrig del av stuen. Fra spiseplassen har man flott nærkontakt med den som tilbereder dagens måltid på kjøkkenet. Rommets utforming og plassering legger til rette for å kunne ha langbord hvor man kan samle til større familie-/venneselskap. Terrassedør leder ut til hagen på østsiden og nærheten til den to fløyede terrassedøren med sine glassflater hvisker ut forskjellen mellom ute og inne! Varmepumpen i rommet sørger for ekstra god varme i vinterhalvåret og mulighet for å svale ned rommet på hete sommerdager.



STUEN OG FORGANGEN I 2. ETASJE

Stuen i 2. etasje særpreges av rikelig med vinduer i mot vest som gir suverent lysinnfall, i tillegg sørger den åpne løsningen mot forgangen for lysinnfall fra både øst og nord!

Rommet er godt egnet for fleksibel bruk enten man ønsker en ekstra TV-stue, arbeidsrom eller leke-/aktivitetsrom for barn-/unge. Fra dette rommet er et for øvrig inngang til samtlige rom i etasjen; alle tre soverom, badet og forgangen med trappenedgang til 1. etasje.

Verandadøren leder ut til den vestvendt balkongen hvor man kan nyte sen kveldssol. I forgangen sørger tre dørs takhøy skyvedørsgarderobe for rikelig med oppbevaringsplass.

KJØKKENET

Kjøkkenet er moderne, men likevel klassisk og stilrent. Rommet særpreges at god med innredning, U-løsning som gir rikelig med benkeplass og utstrakt bruk av praktiske kolonialskuffer som gir god oversikt. Vinduet mot øst gjør sitt til at morgensolen slipper inn både til innredningen og den hyggelige spiseplassen, mens den åpne løsningen gjør at dagslyset slipper inn rommet også videre utover dagen og kvelden. Den åpne løsningen mot spisestuen danner en fin og sosial åpen sammenheng de to rommene imellom. Innredning fra den danske produsenten Kvik kjøkken med lyse og moderne fronter, gir et moderne og dempet uttrykk, pent tilpasset leilighetens øvrige design. Innredningen er delvis fra 2007 og 2014. Her er det lagt vekt på detaljer som gir et fint tilpasset preg, som blant annet hvite og nette benkeplater fra 2014, innslag av overskap med glassdører med innfrest gripelist i underkant av kjøkkenfrontene.

Alt av hvitevarer er integrert og medfølger:
* Helintegrert oppvaskmaskin
* Induksjon steketopp innfelt i benkeplate
* Stekeovn i høyskap fra 2020
* Helintegrert kjøleskap fra 2014
* Takhengt kjøkkenventilator med glasshette og direkte avtrekk

WALTON
FORD

WALTON
FORD
hiemme

HVERDAGSMAT
mer
OIL

WALTON
FORD
hiemme

HVERDAGSMAT

Nordpeis

HALL/ENTRE

Hallen er det flott rom å bli møtt med når man kommer inn hoveddøren - man forstår raskt hva man har i vente lengre inn i hjemmet. Den sorte inngangsdøren ved overbygget inngangsparti har vindu tilfører naturlig daglys og doble glassdører mot stuen gir herlig lysinnfall. Det åpne trappeløpet med hvitmalt tretrapp leder opp til 2. etasje, mens trappegangen til kjelleretasjen er lukket med inngangsdør fra dette rommet. Gulvvarmen under de lekre flisene i 60 cm x 120 cm dimensjon sørger for god varme. Takhøy to dørs plassbygget skyvedørsgarderobe sørger for plass til yttertøy, rommet har før øvrig god plass til andre typer oppbevaringsmøbler, hengeanordninger eller annet som skulle være ønskelig.

BADEROMMET I 1. ETASJE

Badet i denne etasjen er oppusset og rehabilitert i 2007. Under de lyse grå gulvflisene er det varmekabler som gir god varme til velværerommet. Det er også fliser på alle veggene, disse er i klassisk hvitt. Innerst i rommet bys det på en raus dusjsone i nisjeløsning med glassdør. I 2018 er det lagt nye fliser og ny membran i dusjsonen - her er det benyttet fliser i mindre dimensjon en øvrige gulvfliser i nedsenket løsning. Rommet har også sokkeltoalett og servantmøbel med underskap og speil med LED overlysarmatur. Vindu trukket godt opp på ytterveggen mot nord slipper inn dagslyset. Ved gjennomføring av tilstandsrapport er det gjennomført hulltaking uten å påvise unormale forhold.

BADEROMMET I 2. ETASJE

Hovedbaderommet ligger i 2. etasje er helt nytt i 2014 og har en praktisk plassering i fin sammenheng/nærhet med hjemmets tre soverom. Badet er et stort og innholdsrikt rom med høy grad av velværefølelse, moderne løsninger og matte lune fliser på gulv og vegger med assosiasjoner til typiske "spatema!. Det er tidsriktige 60 x 60 cm fliser på både gulv og vegger, i dusj-/badekarsonen er det lagt fliser av mindre dimensjon. Rommet har en imponerende størrelse og er blant annet innredet med vegghengt toalett, frittstående badekar hvor man kan ta en velfortjent "time out", dusj med takdusjløsning, baderomsmøbler og ikke minst en praktisk sone for vaskerom. Skulle man ønske å heller ha vaskemaskinen et annet sted i huset, er det ferdig opplegg med vannuttak og sluk i kjelleretasjen. Baderomsinnredning består av firedørs kolonialskuffer med matte dørfronter i hvitt, rålekker baderomsbenk i hvittet treverk av bambus og doble servanter. Legg merke til den elegante løsningen med veggintegrerte blandebatterier fra Vola over hver av skålservantene. Over veggspeilet er det 3 stk. integrerte overlyslamper som gir suverent med lys. Apropos belysning - vinduet mot øst slipper inn dagslyset. I motsatt ende av baderomsinnredningen, finner man nisje vaskeromsinnredning hvor det bys på plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Nisjen er skjult av flislagt sidevegg mot badekaret og dusjen i rommet. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for god varme. Ved gjennomføring av tilstandsrapport er det gjennomført hulltaking uten å påvise unormale forhold.

SOVEROMMENE

Hjemmet tre soverom ligger på hvert sitt hjørne i etasjen og samtlige rom har plass til dobbeltseng hvis ønskelig. Ønsker man flere soverom kan stuen i samme etasje enkelt inndeles. To av soverommene har vindu mot to yttervegger, henholdsvis mot syd-vest og nord-vest. Førstnevnte er boligens naturlige hovedsoverom med sin herlige størrelse og plassering innerst i etasjen. Dette er innredet med slagsdørsgarderobe som medfølger. Det tredje soverommet, med vindu mot syd, byr en raus tre dørs takhøy skyvedørsgarderobe på massevis av klesoppbevaringsplass.

LEGENDER

DOBBELTGARASJE

Parkering i dobbeltgarasje fra 2017. En raus gårdsplass og innkjørsel byr i tillegg på en rekke parkeringsplasser på egen tomt. I garasjen er det installert medfølgende El-bil lader i 2020 fra Defa. El-bil laderen er oppkoblet mot egen kurs på 32 ampere.

Eiendommen har et påkostet garasjeanlegg hvor det er plass til to biler - i tillegg er det svært godt med lagringsplass og ikke minst en praktisk åpen arbeidssone ved innerste del. Garasjen er på 46 m^2 innvendig areal (BRA-bruksareal). Garasjen har videre gulvdekke av pusset mur og det er innlagt både lys og stikkontakter. På loftet er det lagringsmuligheter. Bred, lakkert og leddet dobbel stålport med elektrisk portåpnersystem sikrer en vid og sømløs inn-/utkjøring.

OPPDRAGSNUMMER
2230327

EIER
Lars P Bredal-kristiansen
Barbro Tyldum

FINN.NO: LOKALOMRÅDE
TØNSBERG - HUSØY

ADRESSE
Nyleneveien 20
3132 Husøysund

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig - selveier - oppført i 1961 og 2009.

INNHOLD
Boligen er oppført over tre etasjeplan med funksjonell løsning. Hovedetasjen ligger på bakkeplanet i 1. etasje med utgang til soner hvor det bys på en store og solrike uteplasser.

Husets inndeling er som følger:

1. etasje:
Overbygget INNGANGSPARTI med støpt skiferlagt trapp og integrerte downlights i tak.
Stor og lys HALL/ENTRE med skyvedørsgarderobe, åpen trappegang til 2. etasje og lukket trappegang til kjelleretasjen.
BADEROM med dusj, toalett og servantinnredning.
Romslig STUE OG SPISESTUE med peis og utgang til eiendommens herlige syd-vestvendte overbygde terrasse samt utgang til vestvendt terrasse.
KJØKKEN i åpen løsning mot spisestuen.
BOD med direkte inngang fra stuen.

2. etasje:
Lys og innholdsrik STUE med utgang til vestvendt veranda.
Stort BADEROM/WC med blant annet dusj, badekar og toalett, diverse baderomsinnredning inkl. blant annet dobbel servant. Badet har også nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
TRE SOVEROM hvorav to med garderobeskap og ett med kommode.
GANG med skyvedørsgarderobe og trappenedgang til 1. etasje.

Kjelleretasje:
Kjelleretasjen er i sin helhet uinnredet og består av en rekke bod-/lagringsrom.

Loft:
Ugulvet loft med tilkomst fra himlingsluke i tak ved overbygget veranda i 2. etasjen.

Garasje:
Frittstående dobbeltgarasje på ca. 46 m^2 oppført i 2017. Garasjen er nærmere beskrevet i punktet "parkering og el-bil lader".

TERRASSER OG UTEPLASSER
Tomten er solrik og dette gjenspeiler seg i eiendommens uteplasser. Terrassemiljøet er konsentrert ut for syd og vest på tomten hvor man kan nyte lange soldager, også frem til sent ut på kvelden i sommerhalvåret. Dette misunnelsesverdige utomhusområdet innbyr til både privatliv og muligheter for store hageselskap med suverent god plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre utendørsfasiliteter.

Hovedterrassen, orientert mot syd-vest-øst, er på hele ca. 41 m^2 og er nyoppført i 2011 med tredekke. Denne har adkomst både via dobbeltfløyet dør i stuen i 1. etasje og direkte fra hagen. Her har du solen fra tidlig morgen til sent ut på kvelden. Store deler av denne har takoverbygg og blir på det viset en suveren pergola med god overdekning. I tillegg er det montert Zip screens vegger både i åpningen mot øst og vest på dager hvor man ønsker en tilnærmet lukket løsning.

På vestsiden, også med adkomst fra stuen og direkte fra hagen, er det oppført en terrasse på ca. 17 m^2 med tredekke. Denne har i stor utstrekning takoverbygg av den overliggende balkongen i 2. etasje. Hjemmets inngangsparti med skiferdekke over mur byr for øvrig på en raus sone hvor man kan en kopp kaffe i morgensolen - på samme sted kan man søke skygge på hete sommerdager.

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. Garasjen fremkommer ikke av illustrasjonene.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 154 kvm, Bruksareal: 228 kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 78/82 m^2
2. etasje: P-ROM/BRA: ca. 76/76 m^2
U. etasje: P-ROM/BRA: ca. 00/70 m^2

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom: Alle innvendige rom i 2. etasje er inkludert i oppgitt areal for primærrom (P-rom). I 1. etasje er alle rom inkludert i oppgitt P-rom med unntak av bod på 4 m^2 som utgjør S-rom i etasjen. I kjelleretasjen er ingen av rommene medtatt i P-rom. Dobbeltgarasje er ikke medtatt i noen av de oppsummerte arealene.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Jens Martin Onsrud. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende for arealdefinisjon. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

TOMT OG HAGE
Eiendommen har en stor, skjermet og ikke minst svært solrik hagetomt.

Tomtens størrelse er 1 052.90 m^2 og tomten er festet.

Den hyggelige, skjermede og ikke minst barnevennlige hagetomten innbyr fra alt til lek og moro for barn til store familie-/venneselskap. Husets plassering, godt tilbaketrukket mot nord-øst på eiendommen, gjør at man får et svært åpent og koselig hageanlegg med gressplen, hovedsakelig mot syd-vest, hvor man kan nyte solen til langt ut på kvelden. Det gjør også sitt til at man har sol på tomten fra tidlig morgen og helt frem til sen solnedgang.

Hekkbeplantningen rundt det meste av tomten gir god skjerming for innsyn i sommerhalvåret. Hagens mangfold og godt planlagte beplantning skaper også en lun, innhegnet og usjenert atmosfære, særskilt rundt den usjenerte uteplassen mot syd-vest. Legg blant annet merke til det vakre og skjermende tuntreet på tomtehjørnet mot syd-øst!

Varierte prydbusker, flere løvtrær, innslag av frukttrær og innslag av vintergrønn beplantning gir hagen variert og pent tilpasset vegetasjon.

Robotgressklipper fra Husquarna (Autmover 105 - ny 2018) medfølger. Ledekabel er lagt rundt hele tomten slik at denne dekker all gressplen på eiendommen med unntak av bak-/side av garasje.

Ved hovedinngangspartiet til boligen, på nord-øst siden av huset, er det gruslagt gangpassasje frem til hjemmets garasje og gårdsplass. Gangveien frem til hovedinngangen gir en flott inntrykk, og den brede trappen ved inngangspartiet er kledd i prydende naturskifer.

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

STANDARD

Hjemmet fremstår stilsikkert og gjennomført med god planløsning, enhetlig material-/fargevalg og et lyst interiør som står i fin harmoni med husets egenart og klassiske byggestil.

Gulvet - vegger - himlinger:
Alle overflater i 2. etasje er fra 2009 i forbindelse med at 2. etasjen ble etablert. Samme år er alle gulver, veggflater og himlingsflater fornyet i 1. etasje med unntak av på baderommet som ble oppusset i 2007.
Gulvene i både 1. og 2. etasje består av i det vesentlige lys parkettlaminat. På begge baderommene og i hall/entre i 1. etasje er det fliser med gulvvarme. Innervegger i boligen har malte overflater med malte gipsvegger i 1. etasje - dette gir et rent og stramt helhetsinntrykk med lun, varm og dempede fargeskalaer. I hall/entre Interiørmessig er det malt perlefaspanel. I 2. etasje er det benyttet malt perlefaspanel i alle rom, i stuen finner man dette i kombinasjon med tapetserte vegger. Baderommene har flislagte vegger. Himlinger i huset består av utstrakt bruk av klassisk hvitmalt gips. Rommene i kjelleren er uinnredet og har murgulv, mur/rupanel på vegger og i det vesentlige rupanel i himlinger.

Stuen og spisestuen i 1. etasje:
Huset byr på mange imponerende løsninger, likevel er nok hovedstuen sammen med spisestuen og den åpne kjøkkenløsningen hjemmets høydepunkt. "Hovedpersonene" i rommet er massevis av vindusflater som gir et misunnelsesverdig lysinnfall av naturlig lys mot syd og vest, svært god romfølelse og særpreg i massevis. Vinduene gir også en flott nærkontakt med hagen og ikke minst de flotte uteplassene. På mørke vinterkvelder sprer peisen med glassdør god varme og sonen foran denne blir et trivelig samlingspunkt. Stuen har god plass for sofa-/loungegrupper og den åpne løsningen mot spisestuen og deler av kjøkkenet gir fin nærkontakt mot tilstøtende rom. Fra stuen er det utgang via. to-fløyet terrassedør til uteplassen i syd i tillegg til terrassedør lengre ut i rommet mot uteplassen i vest. Spisestuesonen er plassert innerst i hovedstuen, en plassering som sørger for at man har fin kontakt med både kjøkkenet og øvrig del av stuen. Fra spiseplassen har man flott nærkontakt med den som tilbereder dagens måltid på kjøkkenet. Rommets utforming og plassering legger til rette for å kunne ha langbord hvor man kan samle til større familie-/venneselskap. Terrassedør leder ut til hagen på østsiden og nærheten til den to fløyede terrassedøren med sine glassflater hvisker ut forskjellen mellom ute og inne! Varmepumpen i rommet sørger for ekstra god varme i vinterhalvåret og mulighet for å svale ned rommet på hete sommerdager.

Stuen og forgangen i 2. etasje:
Stuen i 2. etasje særpreges av rikelig med vinduer i mot vest som gir suverent lysinnfall, i tillegg sørger den åpne løsningen mot forgangen for lysinnfall fra både øst og nord! Rommet er godt egnet for fleksibel bruk enten man ønsker en ekstra TV-stue, arbeidsrom eller leke-/aktivitetsrom for barn-/unge. Fra dette rommet er et for øvrig inngang til samtlige rom i etasjen; alle tre soverom, badet og forgangen med trappenedgang til 1. etasje. Verandadøren leder ut til den vestvendt balkongen hvor man kan nyte sen kveldssol. I forgangen sørger tre dørs takhøy skyvedørsgarderobe for rikelig med oppbevaringsplass.

Kjøkkenet:
Kjøkkenet er moderne, men likevel klassisk og stilrent. Rommet særpreges at god med innredning, U-løsning som gir rikelig med benkeplass og utstrakt bruk av praktiske kolonialskuffer som gir god oversikt. Vinduet mot øst gjør sitt til at morgensolen slipper inn både til innredningen og den hyggelige spiseplassen, mens den åpne løsningen gjør at dagslyset slipper inn rommet også videre utover dagen og kvelden. Den åpne løsningen mot spisestuen danner en fin og sosial åpen sammenheng de to rommene imellom. Innredning fra den danske produsenten Kvik kjøkken med lyse og moderne fronter, gir et moderne og dempet uttrykk, pent tilpasset leilighetens øvrige design. Innredningen er delvis fra 2007 og 2014. Her er det lagt vekt på detaljer som gir et fint tilpasset preg, som blant annet hvite og nette benkeplater fra 2014, innslag av overskap med glassdører med innfrest gripelist i underkant av kjøkkenfrontene.

Alt av hvitevarer er integrert og medfølger:
* Helintegrert oppvaskmaskin
* Induksjon steketopp innfelt i benkeplate
* Stekeovn i høyskap fra 2020
* Helintegrert kjøleskap fra 2014
* Takhengt kjøkkenventilator med glasshette og direkte avtrekk

Hall/entre i 1. etasje:
Hallen er det flott rom å bli møtt med når man kommer inn hoveddøren - man forstår raskt hva man har i vente lengre inn i hjemmet. Den sorte inngangsdøren ved overbygget inngangsparti har vindu tilfører naturlig daglys og doble glassdører mot stuen gir herlig lysinnfall. Det åpne trappeløpet med hvitmalt tretrapp leder opp til 2. etasje, mens trappegangen til kjelleretasjen er lukket med

inngangsdør fra dette rommet. Gulvvarmen under de lekre flisene i 60 cm x 120 cm dimensjon sørger for god varme. Takhøy to dørs plassbygget skyvedørsgarderobe sørger for plass til yttertøy, rommet har før øvrig god plass til andre typer oppbevaringsmøbler, hengeanordninger eller annet som skulle være ønskelig.

Baderommet i 1. etasje:
Badet i denne etasjen er oppusset og rehabilitert i 2007. Under de lyse grå gulvflisene er det varmekabler som gir god varme til velværerommet. Det er også fliser på alle veggene, disse er i klassisk hvitt. Innerst i rommet bys det på en raus dusjsone i nisjeløsning med glassdør. I 2018 er det lagt nye fliser og ny membran i dusjsonen - her er det benyttet fliser i mindre dimensjon en øvrige gulvfliser i nedsenket løsning. Rommet har også sokkeltoalett og servantmøbel med underskap og speil med LED overlysarmatur. Vindu trukket godt opp på ytterveggen mot nord slipper inn dagslyset. Ved gjennomføring av tilstandsrapport er det gjennomført hulltaking uten å påvise unormale forhold.

Baderommet i 2. etasje:
Hovedbaderommet ligger i 2. etasje er helt nytt i 2014 og har en praktisk plassering i fin sammenheng/nærhet med hjemmets tre soverom. Badet er et stort og innholdsrikt rom med høy grad av velværefølelse, moderne løsninger og matte lune fliser på gulv og vegger med assosiasjoner til typiske "spatema!. Det er tidsriktige 60 x 60 cm fliser på både gulv og vegger, i dusj-/badekarsonen er det lagt fliser av mindre dimensjon. Rommet har en imponerende størrelse og er blant annet innredet med vegghengt toalett, frittstående badekar hvor man kan ta en velfortjent "time out", dusj med takdusjløsning, baderomsmøbler og ikke minst en praktisk sone for vaskerom. Skulle man ønske å heller ha vaskemaskinen et annet sted i huset, er det ferdig opplegg med vannuttak og sluk i kjelleretasjen. Baderomsinnredning består av firedørs kolonialskuffer med matte dørfronter i hvitt, rålekker baderomsbenk i hvittet treverk av bambus og doble servanter. Legg merke til den elegante løsningen med veggintegrerte blandebatterier fra Vola over hver av skålservantene. Over veggspeilet er det 3 stk. integrerte overlyslamper som gir suverent med lys. Apropos belysning - vinduet mot øst slipper inn dagslyset. I motsatt ende av baderomsinnredningen, finner man nisje vaskeromsinnredning hvor det bys på plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Nisjen er skjult av flislagt sidevegg mot badekaret og dusjen i rommet. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for god varme. Ved gjennomføring av tilstandsrapport er det gjennomført hulltaking uten å påvise unormale forhold.

De tre soverommene i 2. etasje:
Hjemmet tre soverom ligger på hvert sitt hjørne i etasjen og samtlige rom har plass til dobbeltseng hvis ønskelig. Ønsker man flere soverom kan stuen i samme etasje enkelt inndeles. To av soverommene har vindu mot to yttervegger, henholdsvis mot syd-vest og nord-vest. Førstnevnte er boligens naturlige hovedsoverom med sin herlige størrelse og plassering innerst i etasjen. Dette er innredet med slagsdørsgarderobe som medfølger. Det tredje soverommet, med vindu mot syd, byr en raus tre dørs takhøy skyvedørsgarderobe på massevis av klesoppbevaringsplass.

ANNET - TEKNISK
* Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 2. etasje
* 200 liter varmtvannsbereder - installert i kjeller
* Elektrisk anlegg med automatsikringer på alle kurser.
* Alt elektrisk er nytt i 2009 i 2. etasje
* Det vesentlige av elektrisk anlegg er nytt i 1. etasje i 2009
* Det er drenert rundt grunnmurer med ny grunnmursplast i 2008
* Eldre elektrisk anlegg i kjeller
* 50 amp hovedsikring,
* 20 amp teknisk kurs
* 10 og 16 amp forbrukskurser
* Innlagt brann-/tyverialarm fra Sector alarm
* Brann-/tyverialarm kan evt. overtas mot overdragelse av abonnement

For ytterligere beskrivelse, se utarbeidet tilstandsrapport

BYGGEMÅTE
Enebolig oppført i tre over grunnmur. Boligen er opprinnelig oppført i 1961 med kjeller og 1. etasje. I 2009 er det påbygget 2. etasje samt betydelig omgjort/ombygget i 1. etasje.

Takkonstruksjon fra 2009 med valmtakskonstruksjon tekket med dobbelkrum betongtakstein fra 2009. Prefabrikkert takkonstruksjon. f Nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 2009. Tilgang til mindre deler av konstruksjoner via luke i himling på balkong - loftet er ikke gulvet.

Yttervegger med trekonstruksjon med bindingsverk og malt liggende trekledning. All konstruksjon i 2. etasje er ny fra 2009 og all ytterkledning på huset er fra 2009.

Vinduer og terrassedører av tre med to og trelags glass fra 2009 samt noe fra nyere tid. Kjellervinduer er fra byggeåret.

Grunnmur med støpt gulv i kjeller. Rom under terreng har fritt eksponerte murvegger. Grunnmurer av sementblokker eller lignende. Drenert rundt grunnmurer med ny grunnmursplast i 2008.

Etasjeskillere er fra trebjelkelag.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte vises det til utarbeidet tilstandsrapport.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme.

Varmepumpe er strategisk plassert i 1. etasje, ved spisestuens åpne løsning mot kjøkkenet.

Det er elektriske varmekabler på baderomsgulv i begge etasjer. I tillegg er det gulvvarme (folie) i gangen i 1. etasje. For øvrig noe bruk av elektriske panelovner.

Vedfyring med nyere rentbrennende og varmeeffektiv peisinnsats i murt elementpeis i stuen i 1. etasje fra 2009.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, følger dette heller ikke med. Med andre ord fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

PARKERING OG EL-BIL LADER
Parkering i dobbeltgarasje fra 2017. En raus gårdsplass og innkjørsel byr i tillegg på en rekke parkeringsplasser på egen tomt. I garasjen er det installert medfølgende El-bil lader i 2020 fra Defa. El-bil laderen er oppkoblet mot egen kurs på 32 ampere.

Eiendommen har et påkostet garasjeanlegg hvor det er plass til to biler - i tillegg er det svært godt med lagringsplass og ikke minst en praktisk åpen arbeidssone ved innerste del. Garasjen er på 46 m^2 innvendig areal (BRA-bruksareal). Garasjen har videre gulvdekke av pusset mur og det er innlagt både lys og stikkontakter. På loftet er det lagringsmuligheter. Bred, lakkert og leddet dobbel stålport med elektrisk portåpnersystem sikrer en vid og sømløs inn-/utkjøring. For garasjen opplyses det at bygget er under søknadspliktig størrelse, og er ikke byggemeldt, dermed foreligger det ikke tegninger hos kommunen.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 1 052 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2059, Festeavgift: 3550

INFORMASJON OM FESTEKONTRAKT OG FESTEBETINGELSER
Tomten er festet med hvor Nina Ø. Segerstrøm, Else Marie Wirsching, Hildegunn Wirsching, Eva A. Sagvold og Truls M. Torgersen er grunneier og bortfester. Advokat Aksel Haraldsen forvalter innkreving av festeavgift på vegne av partene og han bekrefter at årlig festeavgift per tiden er årlig kr 3 550 med årlig forfall 1. oktober hvert år. Avgiften reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeks, neste gang september 2032. Dog. har bortfester etter tinglyst festekontrakt anledning til å regulere leien ved overføring av kontrakten. Festekontrakten har 99 års løpetid regnet fra 1960 og utløper Juli 2059. Det er mulighet for innløsning av tomten. Etter per tiden gjeldende Tomtefestelov er det ingen innløsningsplikt for fester. Opplysninger iht. svarbrev fra forvalter.

Vedlagt i PDF salgsoppgave følger kopi av tinglyst festeavtale og svarbrev i forbindelse med festeforholdet fra advokat Haraldsen

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen har adkomst fra Nyleneveien som er offentlig vei - kommunal.

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

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

GJELDENDE REGULERING:
Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes dermed ikke av noen egen reguleringsplan.

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

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

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

PLANFORSLAG:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest datert 27. november 1962. Kopi av denne er vedlagt i salgsoppgaven. Det eksisterer ingen ferdigattester er midlertidige brukstillatelser utover dette. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger bygningstegninger av 9. mars 2009 for påbygg av 2. etasje og omgjøring av 1. etasje, DFUB sak 106/09 godkjent av Bygningsrådet i Tønsberg. Det foreligger også bygningstegninger fra opprinnelige del av huset, godkjent av bygningssjefen den 31. mai 1961.

EVENTUELLE AVVIK MELLOM BYGGEMELDTE TEGNINGER OG FAKTISK BRUK
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

PRISANTYDNING
7 975 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
7 975 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
199 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 975 000,-))
2 500,- (Transaksjonskostnad kjøper - transportgebyr festekontrakt til Advokat Aksel Haraldsen)
---
215 212,- (Omkostninger totalt)
---
8 190 212,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER
Det foreligger et tilstandsrapport fra Jens Martin Onsrud som er uavhengig og autorisert Takstmann.

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

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

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

De to TG-2 - mørk oransje anmerkningene er relatert til luftespalter for takkonstruksjon, levetidsbetraktninger for kjellervinduer, rekkverkshøyde terrasse/balkong, kjellervegger og drenering, innvendig kjellertrapp, kjøkkeninnredning, levetidsbetraktninger avløpsrør, utlufting bad i 1. etasje, levetidsbetraktning for varmtvannstank. Beskrivelse av forholdene fremkommer av rapporten.

TG-2 "lys oransje" og TG-1 vurderinger er ikke kommentert her i salgsoppgaven, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten.

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

INTERNETT
Det er innlagt fibernett. Fiber bredbånd er levert av Viken fiber (Altibox). Nytt abonnement må eventuelt tegnes av kjøper da selger har sagt opp nåværende avtale.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG
Det er utført rapport fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen) ved seneste anledning 21. januar 2020.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget utover at det manglet sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås. Eier opplyser at dette installeres før ny eiers overtagelse. Gjenpart av kontrollen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

ENERGIFORBRUK
Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 19 175 kWt.

Forbrukstall er innhentet fra strømleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon.

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

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

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 16 389 pr. år

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

EIENDOMSSKATT
Det er ikke eiendomsskatt i Tønsberg kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 1 241 062
Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 4 467 822

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..

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE
Eiendommen er ikke omfattet av verken Sefrakminne eller kulturminne.

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.

SKOLEKRETS
Skolekrets 9 - Husøy. Barnetrinnet tilhører Føynland barneskole etter avtale med Færder kommune.

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

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

KONSESJON/ODEL
Det er ikke odel eller konsesjon knyttet til omsetning av eiendommen.

FORHOLDET TIL EVENTUELT SEFRAK-/KULTURMINNE
Eiendommen er ikke omfattet av verken Sefrakminne eller Kulturminne.

FORHOLDET TIL EVT. FORKJØPSRETT
Det foreligger ingen forkjøpsrett ved salg av eiendommen.

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Provisjon (forutsatt salgssum: 7 975 000,-) (Kr.71 775)
Kommunale opplysninger E-plassen + Formuesverdi fra Infoland (Kr.2 734)
Markedspakke (Kr.14 400)
Markedspakke utlegg (Kr.5 950)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN
Fra Tønsberg følg Nøtterøyveien opp mot Teie Torv fra Kanalen. Hold til venstre i veidele og følg Smidsrødveien gjennom Teie Torv utover Nøtterøy. Ta Føynlandveien til venstre skiltet mot Føynland og Fjærholmen. Følg denne forbi skolen over til Husøy og følg Husøyveien. Ta så Nyleneveien til
høyre og boligen ligger nå på venstre hånd et stykke inn i veien.

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

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

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
Etter nærmere avtale.

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

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

TINGLYSTE HEFTELSER-SERVITUTTER-RETTIGHETER

Følgende er tinglyst og følger eiendommen også ved eiendomsoverdragelse:

Heftelser/servitutter:
* 1960/502466-2/91 - Bestemmelse om gjerde av 11.08.1960. Gjelder feste.
* 1960/502466-3/91 Festekontrakt - vilkår av 11.08.1960. Festetid: 99 år. Pant for forfalt festeavgift med flere bestemmelser.

Rettigheter:
Ingen rettigheter er registrert.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen og de tinglyste avtalene følger som del av salgsoppgave. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår. Det er innhentet kopi av tinglyst dokument som kan være av interesse å lese innen budgivning. Kopi av dokumentet følger av salgsoppgave.

OPPDRAGSANSVARLIG

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

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Nyleneveien 20, 3132 HUSØYSUND
TØNSBERG kommune
gnr. 159, bnr. 1, fnr. 101

Areal (BRA): Enebolig 228 m², Garasje 46 m²

Befaringsdato: **Rapportdato:** 01.09.2023 **Oppdragsnr.:** 21041-1842 **Referansenummer:** KM6417

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
01.09.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

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

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

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

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 over to etasjer og kjeller som ble oppført i tre over mur i 1961.
Boligen ble i 2009 tilbygget med en etasje.
Bygget har valmtak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer og terrassedører av tre,
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, terrasser og garasje.
Gruset gårdsplass.
Eiendommen er oppgradert med bla. drenering i 2008, ny kledning i 2009, nye vinduer i 2009, terrasser i 2011, bad i 2.etg i 2014, garasje i 2017 og elbillader i 2020.
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik.
Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1961

Gå til side

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Normal slitasje

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.
Det er stedvis noe begrenset lufting bak kledning, forøvrig normal slitasje

Prefabrikkert takkonstruksjon i valmtaks form.
Forenklet undertak.
Tilgang til mindre deler av konstruksjoner via luke i himling på balkong.
Loft er ikke gulvet, observasjoner er gjort fra luke.

I hovedsak vinduer og terrassedører av tre med to og trelags glass fra 2009.
Enkelte er skiftet i senere tid

Malt profilert ytterdør med glass.

Terrasse på ca 41m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Trapp til hage.
Utvendig trapp i støpt betong, kledd med skifer.
Normal slitasje.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malte slette plater, tapet og malte panelplater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning dusjnisje og wc.
Bad opprinnelig fra ca 2007, utbedret i 2018 med ny membran, forbedret fallforhold og lagt nye gulvfliser.

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med to servanter, badekar, dusjgarnityr på vegg, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.
Deler av innredninger er fra 2007, i 2014 ble det supplert med flere skap og skiftet benkeplater.
Stekeovn ble skiftet i 2020.
Kjøleskap fra 2014.
Ventilator med utlufting.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber og plast vannledninger av varierende alder
Plast og støpejernsrør av varierende alder
Ventilert med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 2.etg.

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller.
Bereder antatt fra ca 1990.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 32 amp kurs til elbillader, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	76	76	0
1.Etasje	82	78	4
Kjeller	70	0	70
Sum	**228**	**154**	**74**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	46	0	46
Sum	**46**	**0**	**46**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

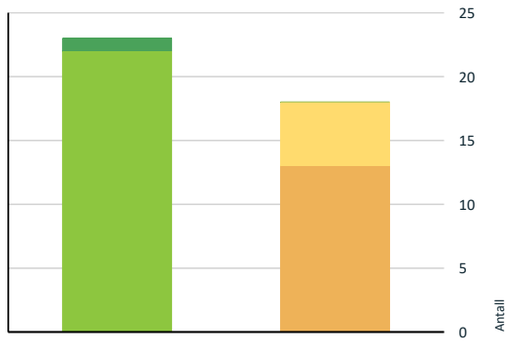
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er under søknadspliktig størrelse, og er ikke byggemeldt, dermed foreligger det ikke tegninger hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

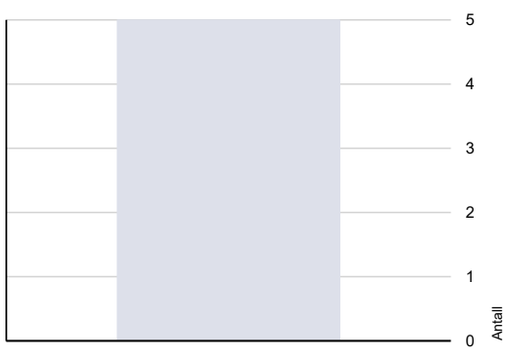
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er avvik:
Luftespalter mangler insektsduk.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Det er avvik:
Kjellervinduer har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:
Deler av terrassen ligger mer enn 50 cm over grunn og det er ikke montert rekkverk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:
Trapp mangler rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er avvik:
Trapp er mer enn 50 cm over grunn rundt og har ikke rekkverk

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

Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side
Det er avvik:
Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til fri høyde/bredde.
Trapp mangler håndløper og rekkverk.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side
Det er avvik:
Foring ved hjørneskap er knekt.
Enkelte fronter er skjeve

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:
Bad i 1.etg har kun naturlig utlufting.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er avvik:
Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

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

Grunnmursplast mangler klemlist

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygget med 2.etg

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag
TG 1

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Normal slitasje

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon
TG 1

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning.
Det er stedvis noe begrenset lufting bak kledning, forøvrig normal slitasje

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft
TG 2

Prefabrikkert takkonstruksjon i valmtaks form.
Forenklet undertak.
Tilgang til mindre deler av konstruksjoner via luke i himling på balkong.
Loft er ikke gulvet, observasjoner er gjort fra luke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalter mangler insektsduk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Insektsduk bør monteres på luftespalter.

Vinduer
TG 1

I hovedsak vinduer og terrassedører av tre med to og trelags glass fra 2009.
Enkelte er skiftet i senere tid

Vinduer - 2
TG 2

Vinduer i kjeller fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Dører
TG 1

Malt profilert ytterdør med glass.
Dør mangler beslag under, forøvrig normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Terrasse på ca 41 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Trapp til hage.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av terrassen ligger mer enn 50 cm over grunn og det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres der nivåforskjellen er over 50 cm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
TG 2

Terrasse på ca 17 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.
Trapp til hage.

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

Tilstandsrapport

Trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres på trapp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
TG 2

Balkong på ca 5 m2 med tilgang fra stue i 2.etg.
Dekke og rekkverk av tre.
Normal slitasje

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper
TG 2

Utvendig trapp i støpt betong, kledd med skifer.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp er mer enn 50 cm over grunn rundt og har ikke rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malte slette plater, tapet og malte panelplater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.
Stedvis noe knirk

Radon
TG 2

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
TG 1

Tegl pipestokk.
Murt elementpeis med innsats er montert i stue.

Rom Under Terreng
TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold oppsyn med forholdet.

Innvendige trapper
TG 1

Innvendig trapp i malt tre.
Rekkverk og håndløpere av malt tre.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Innvendige trapper - 2
TG 2

Trapp til kjeller av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til fri høyde/bredde.
Trapp mangler håndløper og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper og rekkverk bør monteres.

Innvendige dører
TG 1

Malte profilerte dører innvendig.

Oppvarming
TG 1

Tilstandsrapport

Oppvarmet med varmekabler i begge bad.
Varmematte i gang.
Varmepumpe.
Ildsted.
Elektrisk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning dusjnisje og wc.

Bad opprinnelig fra ca 2007, utbedret i 2018 med ny membran i dusjsonen, forbedret fallforhold og nye gulvfliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal alder/bruksslitasje.
Det bem,rekes at det er trevindu i våtsonen, dette er ikke anbefalt løsning.
Bruk badet med omhu, unngå unødi vannsøl på vindu.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv med varmekabler.
Nedsenket dusjnisje.
Normal slitasje

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast i dusjsonen, mansjett er ført under klemring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med servantinnredning dusjnisje og wc.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med to servanter, badekar, dusjgarnityr på vegg, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med varmekabler

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nyleneveien 20, 3132 HUSØYSUND
Gnr 159 - Bnr 1
3803 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast under badekar.
Bad er oppført med underliggende banemembran

Årstall: 2014

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med servantinnredning med to servanter, badekar, dusjgarnityr på vegg, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Ingen synlig waterguard eller komfyrvakt.
Deler av innredninger er fra 2007, i 2014 ble det supplert med flere skap og skiftet benkeplater.
Stekeovn ble skiftet i 2020.
Kjøleskap fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Foring ved hjørneskap er knekt.
Enkelte fronter er skjeve

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.
Enkelte fronter trenger justering.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobber og plast vannledninger av varierende alder

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

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

Avløpsrør

TG 2

Plast og støpejernsrør av varierende alder

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

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

Ventilasjon

TG 2

Ventilert med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bad i 1.etg har kun naturlig utlufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør monteres på bad i 1.etg.

Varmtvannstank

TG 2

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller.
Bereder antatt fra ca 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av varierende alder.
Hoveddelen av anlegget ble skiftet ved tilbygging/renovering i 2008/2009.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 32 amp kurs til elbillader, 20 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2020 Elbillader
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

5. 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
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

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

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Brannteknikse forhold

TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Det er synlig grunnmursplast på murer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Grunnmursplast mangler klemlist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Klemlist bør monteres for å hindre vanninntrenging bak grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmurer av sementblokker el.
Normal aldersslitasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Parkering/Lagring

Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: eier

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje oppført i tre over støpt plate i 2017.
Bygget har valmtak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Leddport i metall med automatisk portåpner og malt profilert sidedør.
Elbillader er montert.
Bygget fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik, men det mangler insektsduk i gesimser, dette bør monteres.

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)**
2.Etasje	76	76	0	Stue med trapp, 3 Soverom , Bad/vaskerom	
1.Etasje	82	78	4	Entré med trapp, Trapperom , Bad , Stue/kjøkken	Bod
Kjeller	70	0	70		Gang med trapp, 3 Boder
Sum	228	154	74		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	46	0	46		Garasje
Sum	46	0	46		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er under søknadspliktig størrelse, og er ikke byggemeldt, dermed foreligger det ikke tegninger hos kommunen.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	159	1	101	0	1052.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nyleneveien 20			

Hjemmelshaver

Tyldum Barbro, Bredal-Kristiansen Lars Petter

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått	5	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 brannteknisk e forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/KM6417

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2230327

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars P Bredal-kristiansen	Barbro Tyldum

Gateadresse
Nyleneveien 20

Poststed	Postnr
Husøysund	3132

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År	2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år	15
Antall måneder	5

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 2230327

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeidet er utført av firmaene over

Arbeid utført av: Murer og flislegger Tom Ivar Norheim og AT rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Av de firmaene som bygde badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regner med at de nevnte firmaene har byggemeldt det ?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann i kjeller i 2009, rett etter at vi kjøpte huset. Våren 2009 ble det drenert på nytt rundt hele huset. Tørr kjeller etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Teft og Vartdal har i to perioder fra 2009 ca skiftet det elektriske anlegget i huset

Arbeid utført av: Teft installasjon og Vartdal elektriske AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elsjekk i regi av forsikringsselskapet for noen år siden. Husker ikke hvem som utførte kontrollen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i 2020. 323 amp sikring i sikringskapet.

Document reference: 2230327

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligbygg bygde på huset i 2009 og garasjen ble satt opp av 1-2-3 garasjen i 2017 (så vidt jeg kan huske)

Arbeid utført av: Boligbygg as og 1-2-3 garasjen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230327

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230327

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Petter Bredal	f73e50cf44a82613c846e4072994303a3fe66e91	04.08.2023 14:05:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbro Tyldum	864c7ba0f1f29a53a8117cd4341243898ebbf194	04.08.2023 14:10:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230327

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

nets

0 3 H 2 D / 162095

159/1/101/0 2009 6 - Tegninger

FASADE VEST

FASADE SYD

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09/03-09 DFUB-sak 106/09

G. – OG B.NR:	159 / 1 / F101	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	LARS PETTER BREDAL KRISTIANSEN	TEGNET DATO:	29.11.08
ADRESSE:	NYLENEVEIEN 20 – TØNSBERG	TEGNET AV:	DS
TEGN. INNH:	ENEBOLIG – PÅBYGG – FASADE SYD VEST	UNDERSKRIFT:	

BOLIGBYGG AS
TLF: 959 23 650

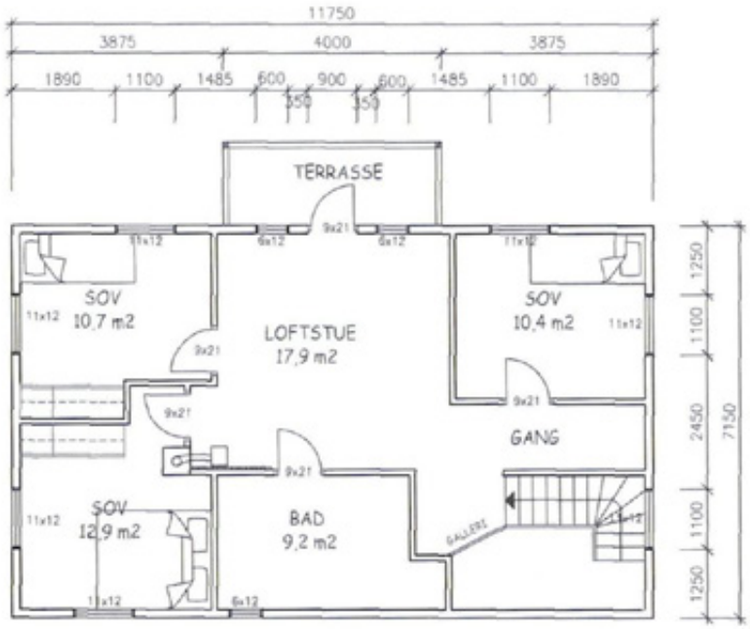
FASADE ØST

FASADE NORD

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09/03-09 DFUB-sak 106/09

G. – OG B.NR:	159 / 1 / F101	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	LARS PETTER BREDAL KRISTIANSEN	TEGNET DATO:	29.11.08
ADRESSE:	NYLENEVEIEN 20 – TØNSBERG	TEGNET AV:	DS
TEGN. INNH:	ENEBOLIG – PÅBYGG – FASADE NORD/ØST	UNDERSKRIFT:	

BOLIGBYGG AS
TLF: 959 23 650

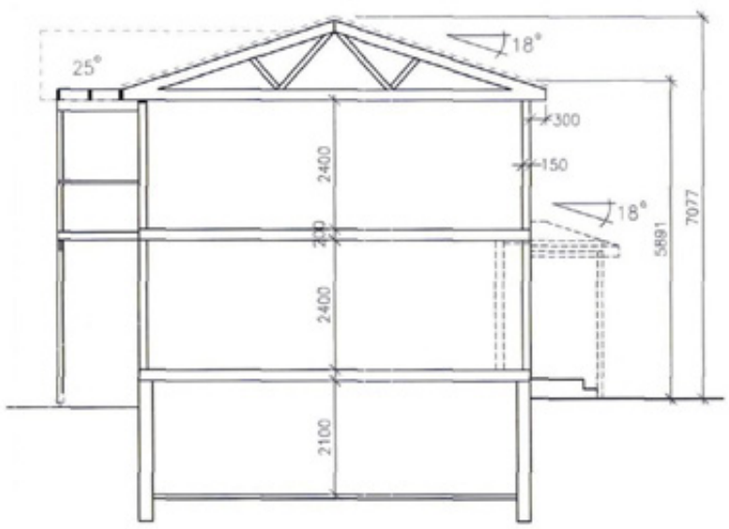


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkar
dato 09/03-09 DFUB-sak 106/09

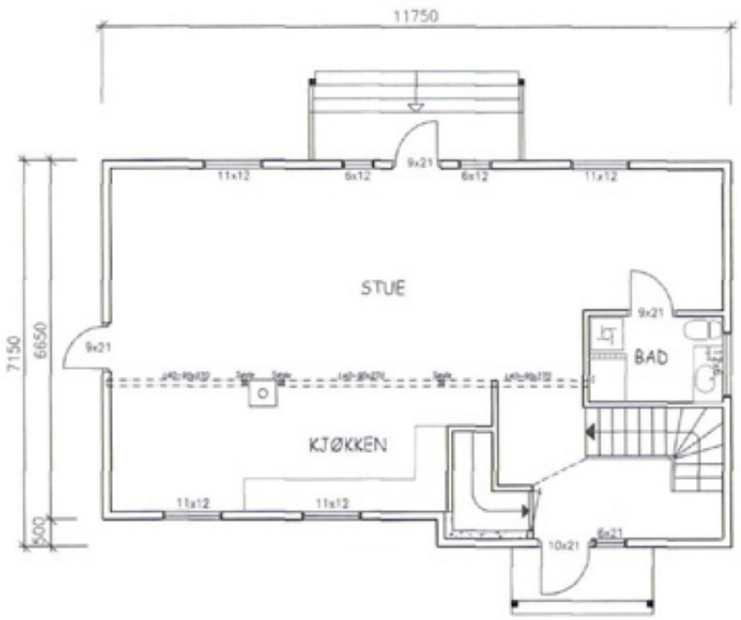
PLAN 2. ETG.
BRA = 78,4 m2
BYA = 93,0 m2

G.- OG B.NR:	159 / 1 / F101	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	LARS PETTER BREDAL KRISTIANSEN	TEGNET DATO:	29.11.08
ADRESSE:	NYLENEVEIEN 20 – TØNSBERG	TEGNET AV:	DS
TEGN. INNH:	ENEBOLIG – PÅBYGG – PLAN 2. ETG.	UNDERSKRIFT:	

BOLIGBYGG AS
TLF: 959 23 650



SNITT



PLAN 1. ETG.
BRA = 75,3 m2

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09/03-09 DFUB-sak 106/09

G.- OG B.NR:	159 / 1 / F101	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	LARS PETTER BREDAL KRISTIANSEN	TEGNET DATO:	29.11.08
ADRESSE:	NYLENEVEIEN 20 – TØNSBERG	TEGNET AV:	DS
TEGN. INNH:	ENEBOLIG – PÅBYGG – PLAN 1 OG SNITT	UNDERSKRIFT:	

BOLIGBYGG AS
TLF: 959 23 650

0 3 H 2 J / 162091
159/1/101/0 2012 6 - Tegninger

FASADE SYD

159 / 1 / F101 1:100
LARS PETTER BREDAL KRISTIANSEN
NYLENEVEIEN 20 - TØNSBERG
ENEBOLIG

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 04.07.12 DFUB-sak 407/12

FASADE VEST

159 / 1 / F101 1:100
LARS PETTER BREDAL KRISTIANSEN
NYLENEVEIEN 20 - TØNSBERG

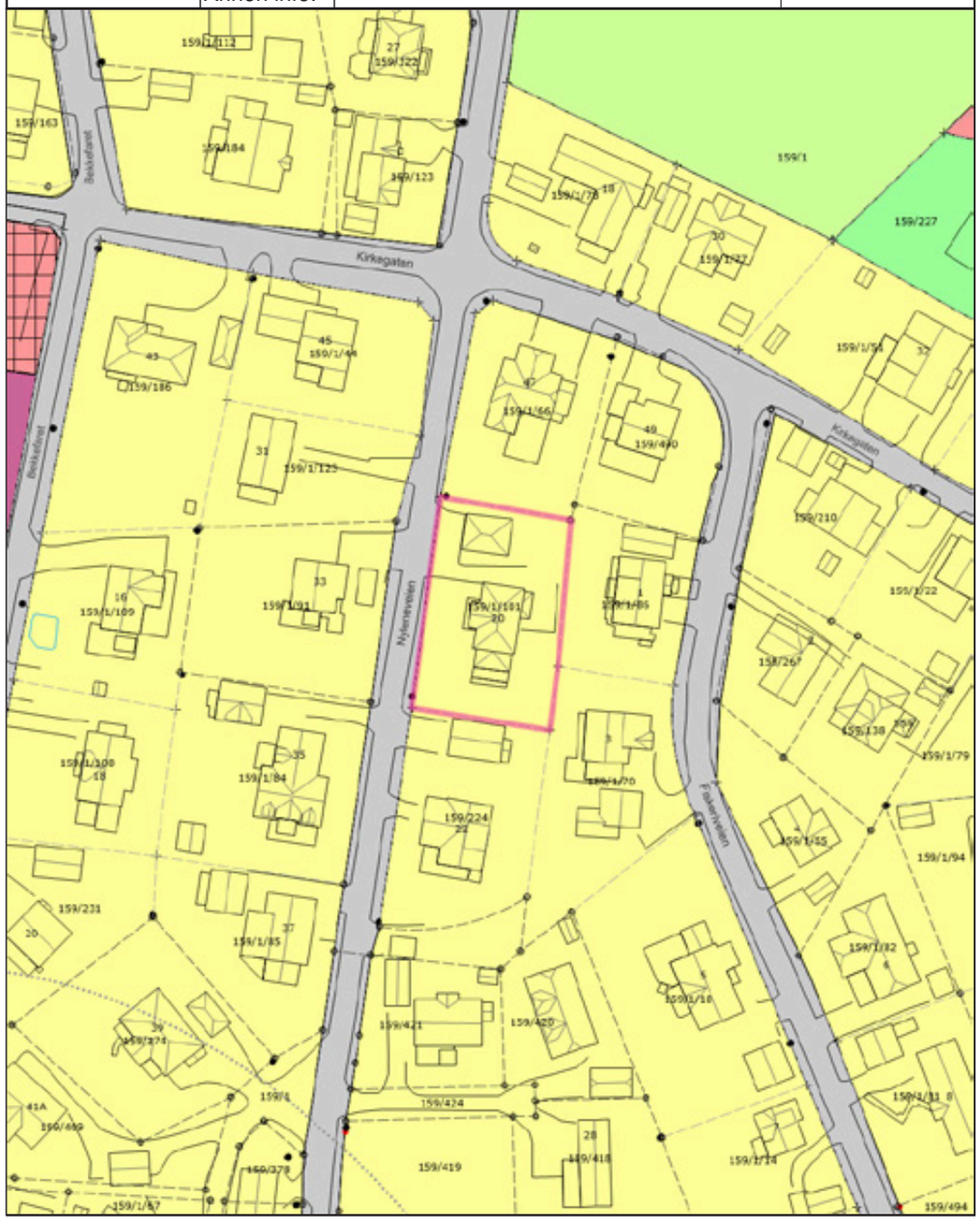
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 04.07.12 DFUB-sak 407/12

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 1	Fnr: 101	Snr: 0
Adresse:	Nyleneveien 20 3132 HUSØYSUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Innsjøkant
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde planforslag
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Grense for båndleggingsoner
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende

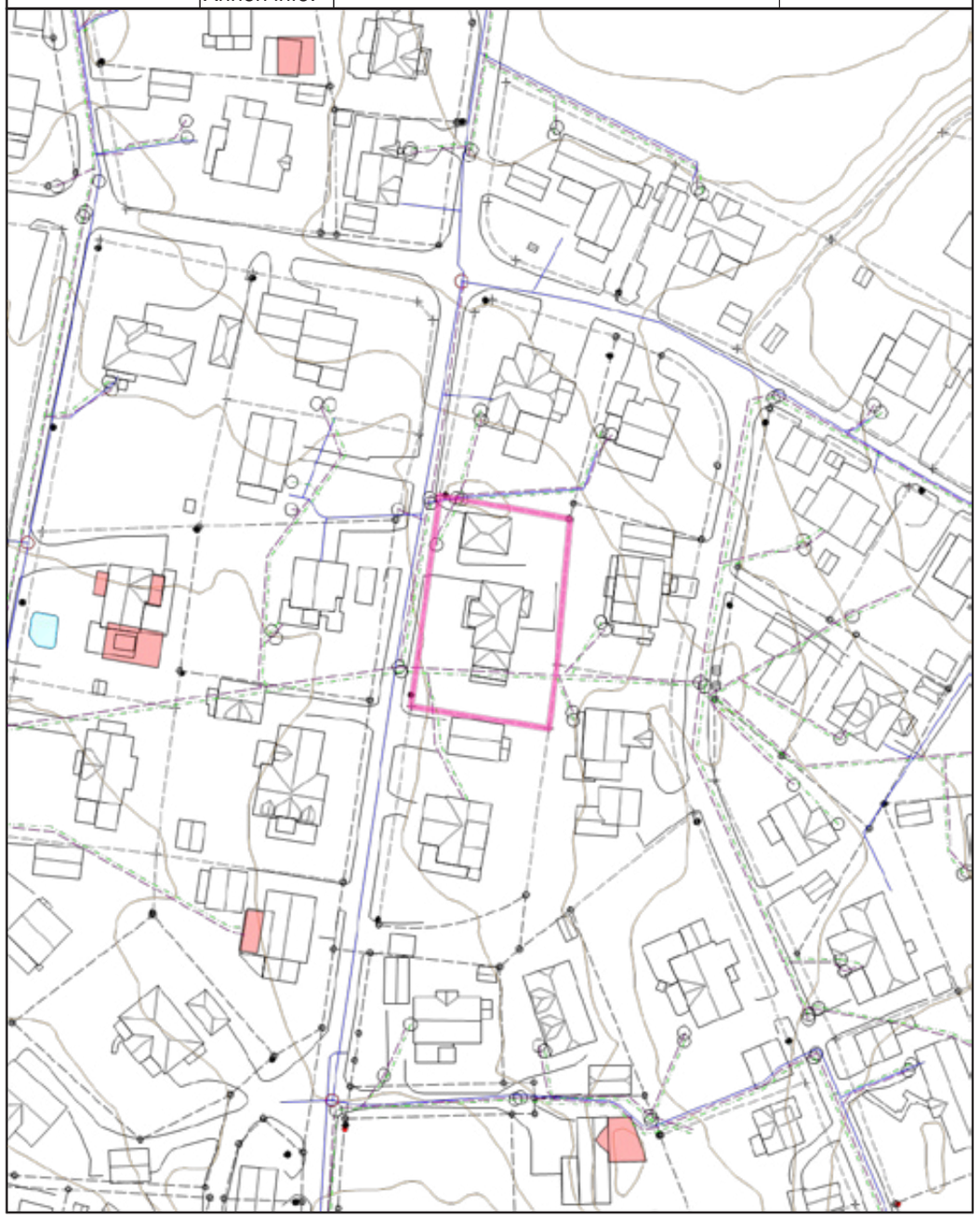
Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 1	Fnr: 101	Snr: 0
Adresse:	Nyleneveien 20 3132 HUSØYSUND			
Annen info:				

N

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sluk
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Innsjø
- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Innsjøkant
- Sandfangskum
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 1	Fnr: 101	Snr: 0
Adresse:	Nyleneveien 20 3132 HUSØYSUND			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring

Kumlokk	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Flaggstang	Annet gjerde	MurFrittstående
Loddrett mur	Hekk	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Godkjente byggetiltak	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Innsjøkant	Veg
Golfbane	Gravplass	Lekeplass
Høydekurve	Innsjø	Bebygd område
Annet		

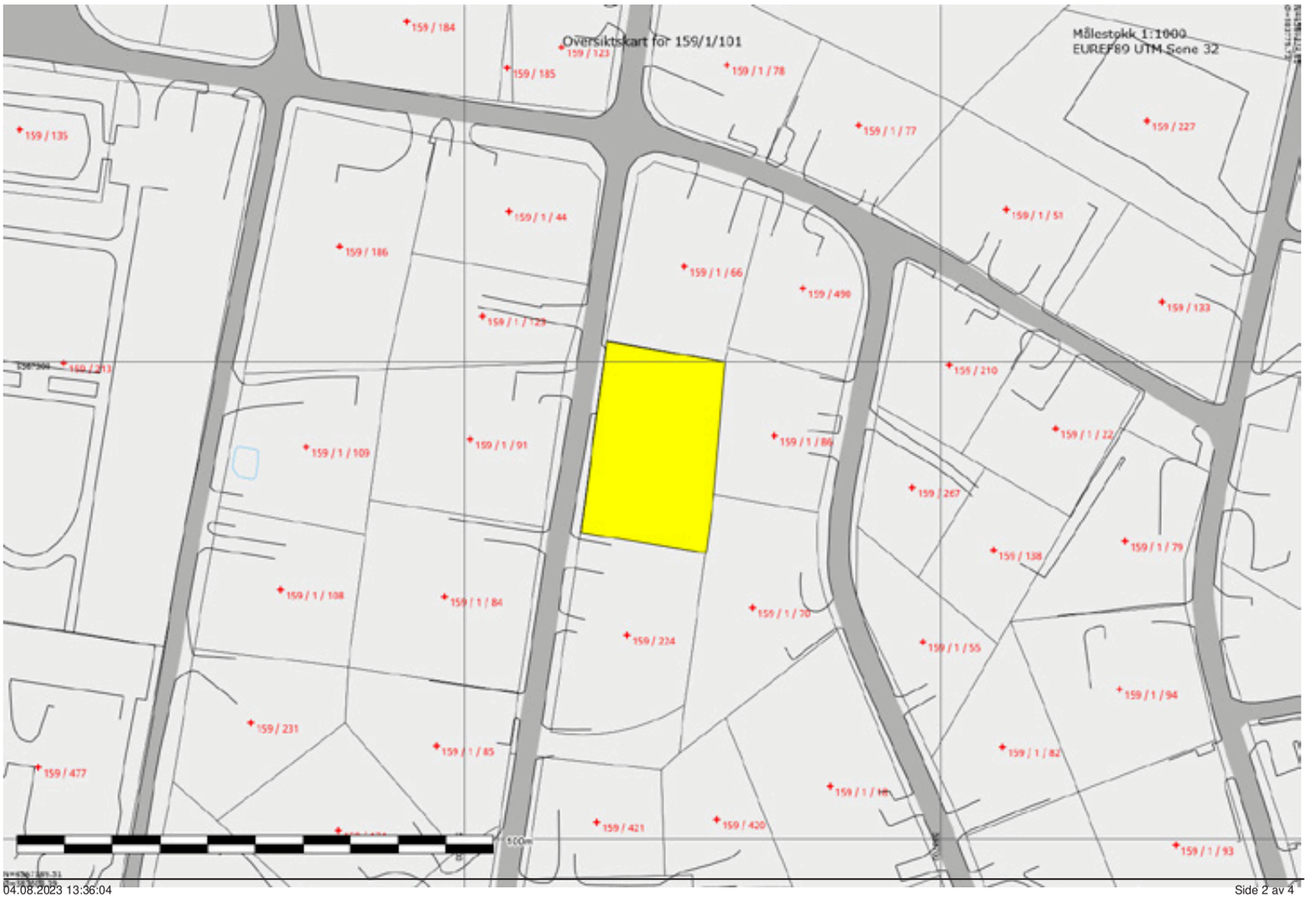
Tønsberg kommune

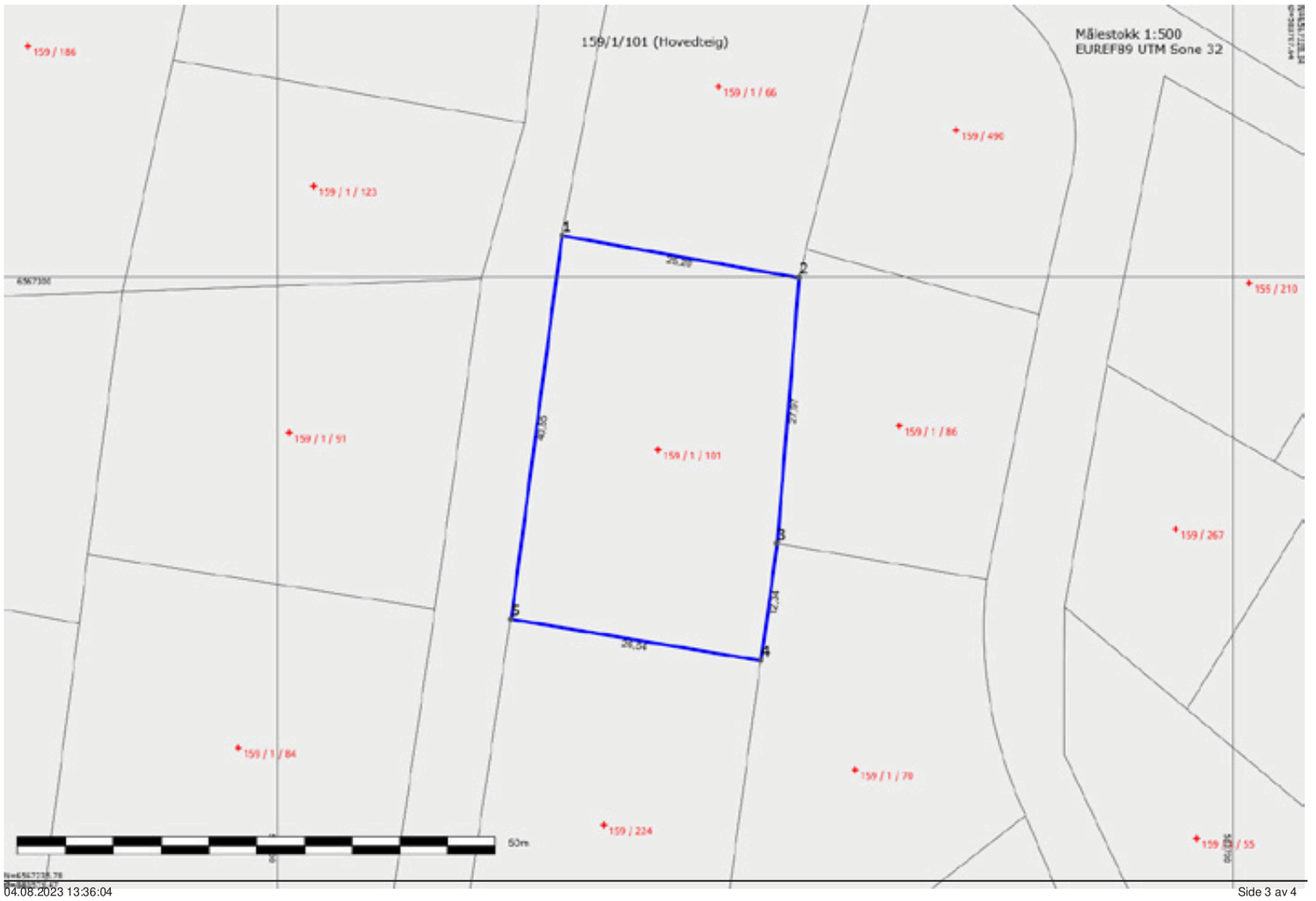
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**159**	**1**	**101**	**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: 1052,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567281,83 Øst: 583639,91

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje				Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567304,31	583629,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,20	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6567299,91	583654,66	Jord	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			27,97	Ikke hjelpelinje		36	
3	6567272,04	583652,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			12,34	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
4	6567259,81	583650,65	Ikke spesifisert	Hushjørne	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			26,54	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
5	6567264,12	583624,46	Ikke spesifisert	Hushjørne	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			40,55	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 04.08.2023

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3803	**Gårdsnr.**	159	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	101	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyleneveien 20, 3132 HUSØYSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 380,00 kr
Feiing	496,24 kr
Renovasjon	3 757,24 kr
Vann	2 896,59 kr
Sum	**12 530,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m^2	1 stk.	3 227,50 kr	1/1	0 %	3 227,50 kr	1 613,75 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 221,00 kr	1/1	0 %	1 221,00 kr	610,50 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m^2	1 stk.	5 292,50 kr	1/1	0 %	5 292,50 kr	2 646,25 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 333,00 kr	1/1	0 %	2 333,00 kr	1 166,50 kr
Tilsyn og feiegebyr	1 stk.	569,00 kr	1/1	0 %	569,00 kr	284,50 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 346,25 kr	1/1	0 %	3 346,25 kr	1 673,13 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	1 ab.	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	200,00 kr
				Sum	**16 389,25 kr**	**8 194,63 kr**

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

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Bo Andersen
Direkte tlf: 97 55 03 21
Vår ref.: 11/2289
Deres ref.:

Vår dato: 21.01.2020

Lars P Bredal-Kristiansen
Nyleneveien 20
3132 HUSØYSUND

NYLENEVEIEN 20 - 0159/0001/101 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.01.20 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: Lars-Petter Bredal Kristiansen
For VIB: Bo Andersen 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.

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 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Tak:
Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

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.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn

Brita Tysse
Feier

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kartverket

Z EIENDOM AS
POSTBOKS 55
3106 NØTTERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 2-23-0327 (Jesper Snekkestad)
Vår referanse: 3251707/22030130
Bestilling: C3 2023-08-07 (5) 68

Dato
07.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502466	91	11.8.1960	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	159	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbok nr. 2466
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
11 AUG 1960

Bygselkontrakt.

Undertegnede Karl Borge, født 9. oktober 1918, som eier av gården Husøy, gnr. 159, bnr. 1 i Sem herred, erkjenner herved å ha bortbygslet til Leif Erlandsen, født 15/11-1923, en parsel av min eiendom, betegnet som tomt nr. 101 i grunnboken.

I grunnleie betales kr. 164.- etthundreogsekstifire-kroner- årlig. Leien betales forskuddsvis helårlig, første gang ved kontraktens underskrift. Leien er gjenstand for regulering etter hvert 10. år og forøvrig ved enhver overføring av kontrakten til en ny leier. Betales ikke leien i rett tid, kan grunneieren betrakte kontrakten som hevet, og parsellen tilfaller igjen hovedødet. For riktig betaling har grunneieren første prioritets panterett i parsellen og de bygninger, som måtte bli oppført på den. Hvis kontrakten overholdes er den gjeldende i 99- nittini- år fra idag.

Eventuell inngjerding av tomten påhviler bygsleren.

Omkostningene ved bortbygslingen, målebrev m.v. bæres av bygsleren.

Husøy, den 16. juli 1960.

Karl Borge
Som eier.

Leif Erlandsen
Som bygsler.

Kartverket

Z EIENDOM AS
POSTBOKS 55
3106 NØTTERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 2-23-0327 (Jesper Snekkestad)
Vår referanse: 3251708/22030135
Bestilling: C3 2023-08-07 (5) 66

Dato
07.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500100	91	9.1.1969	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	159	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

STATENS KARTVERK

loo
Påtegning til bygselkontrakt vedr. tomt nr. lol under gnr. 159 bnr. i Sem herred. Nærv. bygselkontrakt transporteres herved til Harald Hansen f. 2o/1-1919. Viborg, den 2/12-68. Ingar Totland. Jeg samtykker i overdragelsen. Grundleien fastsettes til kr. 3o7,5o pr. år regnet fra 15/12-68. Husøysund den 2/1-69. Karl Borge Kontraktbetingelsene vedtaes. Tønsberg, den 3/1-69. Harald Hansen.
lol
Erklæring om prioritetsvikelse:

Z EIENDOM

Hildegunn Wirsching m.flere
v/Trygg Konradsen
E-post: tryggg.konradsen@norconsult.com

Vår referanse:	Megler:	Telefon:	Vår dato:
2-23-0327	Jesper Snekkestad	90 85 25 27	07.08.2023

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Nyleneveien 20, 3132 Husøysund
Selger(e): Lars P Bredal-kristiansen / Barbro Tyldum
Matrikkel: Gnr. 159 Bnr. 1 Fnr. 101 i Tønsberg kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til **jesper@z-eiendom.no**

Årlig festeavgift	Kr. 3.550,- Forfallsdato: 1/10
Restanse festeavgift	Kr. 1.591,-
Festeavgift ajour, betalt for år	20___
Neste regulering av festeavgift	September 2032
Festekontrakt utløper dato	Juli 2059
Rett til fornyelse?	☐ Ja ☐ Nei
Reguleres iht. konsumprisindeks?	☒ Ja ☐ Nei
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	☐ Ja ☒ Nei
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei
Mulighet for innløsing av festetomten?	Ja, etter tomtens verdi
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Nei
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 2.500,-
	Kontonummer: 1503.04.25895
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Ja, Trygg Konradsen (hittfullmakt)
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Trygg Konradsen Mobil: 454 04 847 E-post: tyg Navn: Mobil: E-post:

ADVOKAT
Aksel Haraldsen

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av HErr Ingar Totland

anmeldte bygningsarbeide nemlig: ene mannsbolig i tre, ~~mur, betong~~ på

Husøy, gnr. 159, bnr. 1, tomt 101 er utført overensstemmende med approberte tegninger og givne forskrifter og kan tas i bruk.

03H1W/162068
159/1/101/0 1961 1 - Ferdigattest

Sem bygningsråd den 27. nov. *19* 62.

A. Reppesgård.
BYGNINGSSJEFEN I SEM

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

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

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Nyleneveien 20, 3132 Husøysund

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

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

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

127

Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

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

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

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