



EIENDOM
2005



Funkisinspirert utsiktseiendom på beste Husvik

Husvikveien 178, 3124 Tønsberg

Prisantydning: kr 12 800 000,- + omk.

Primærrom: 239 kvm

BRA: 298 kvm

Eiendomstype: Enebolig ved 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

- * Funkisinspirert utsiktseiendom på beste Husvik
- * 1,5 mål tomt
- * 140 meter til sjøkant
- * Idylliske uteområder

Oppdragsnummer 2230428
Gnr.: 158, Bnr.: 88 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Husvikveien 178, 3124 Tønsberg
Prisantydning 12 800 000,-
Omkostninger 333 342,-
Totalpris inkl. omk. 13 133 342,-

P-rom/BRA 239 kvm/298 kvm
Antall soverom 5
Tomteareal 1554
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1961
Eierform Selveier

Energimerking Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G



















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



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

PLANSKISSER



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



MEGLERS VURDERING

Husvikveien 178 er en romslig og lekker enebolig over to etasjer med tillegg av en fantastisk påbygget toppetasje fra 2015. På en 1,5 mål vakkert utsiktstomt, finner man dette flotte funkisinspirerte familiehuset. Boligen ligger høyt og fritt med panoramautsikt over Oslofjorden og skjærgården fra alle etasjer!

Eiendommen tilbyr en plassering på attraktive Husvik som innbyr til sjelefred og nærhet til blant annet flere badeplasser og sjø, bare 10 minutter fra Tønsberg sentrum. Huset er bygget i 1961, er på-/ombygget i 2015/2017 og har vært gjenstand for en rekke moderniseringsarbeider på 2000-tallet.

Her bys det blant annet på en raus grunnflate på ca. 160 m² på grunnplanet, fantastiske uteplasser og ikke minst en solfylt og usjenert hage. Særsilt fremheves svært romslige stuer i begge de to øverste etasjene, et digert spisekjøkken med ny innredning fra 2005, hele fem soverom og massevis av praktisk lagringsplass.

Integrert garasje og eiendommens store steinlagte gårds plass sørger for god plass til hjemmets kjøretøy.

På vegne av eier av eiendommen og Z-eiendom AS ved eiendomsmegler Jesper Snekkestad, ønskes det velkommen til visning av en utsiktseiendom vil er sikre på vi vekke begeistringen i deg!





KORT FORTALT OM EIENDOMMEN

- Misunnelsesverdig nærhet og panorama til sjøen, skjærgården og Oslofjorden
- Eiendommen ligger kun ca. 140 meter i luftlinje fra sjøen
- Funkisinspirert villa fra 1961 med grunnflate i hovedetasje på ca. 160 m²
- Påbygget toppetasje fra 2015 m/stor utsiktstue og takterrasse m/utestue
- Husvik er et av Tønsbergs mest attraktive og idylliske villaområder
- Over 1,5 mål usjenert selveiertomt - majestetisk plassert på høydedrag over sjøen
- Her har du en tomt med mange muligheter
- Store terrasser og uteplasser med panoramautsikt
- Store stuer i to etasjer & misunnelsesverdig sjøutsikt, peis og utgang uteplasser
- Svært innholdsrikt spisekjøkken i flott kontakt med hage og innredning fra 2005
- Fem soverom
- Hall og forstue i både sokkeletasje og i hovedetasje
- To baderom hvorav ett kombinert med vaskeom
- Gjestetoalettrom
- Direkte adkomst fra huset til garasjen - her kan man gå tørrskodd ut og inn til bilen
- Rikelig med biloppstillingsplasser på steinlagt gårdsplass
- Godt med boder og oppbevaringsrom
- Kort gangavstand til en rekke badeplasser og brygger
- Flotte turstier og rekreasjonsområder i nærmiljøet
- Gangavstand til Husvik barneskole
- Ca. 10 minutter med bil til Tønsberg sentrum
- Suveren beliggenhet tett på vår vakre skjærgård
- Ingen boplikt
- Dette er en eiendom som må oppleves!





















NÆROMRÅDET

Eiendommen har en super beliggenhet langs sjøen i et av Tønsbergs mest attraktive boligområder på Husvik.

Området byr også på en rekke flotte turstier i skog og langs sjø nesten rett utenfor døren. Du finner en rekke lokale badeplasser i nærheten med gangavstand til blant lokale Rødstein under to minutter å gå fra huset. Her er det badeflate på sommeren. På få minutter triller man kajakken ned til sjøen hvor man kan boltre seg i skjærgården. På Klopp finner du også småbåthavn, det samme finner du ved Jarlsø og på Husvikilen som ligger nærmest huset. Litt lengre nord, på Vallø, finner du Vestfolds største småbåthavn.

Ikke rart det er et hav av småbåtanlegg i nærmiljøet - med eiendommens beliggenhet har man korteste vei til utflukter med båt i den vakre Tønsberg-/Nøtterøyskjærgården. Området har et stort mangfold av oppmerkede kyststier i nærmiljøet hvor du kan spasere langs sjøen og ta del i den vakre kystlinjen i Vestfold.

Lengre vest for området finner du lysløype på vinterstid som fører deg frem til Slagenhallen i nord og Nes i syd. Samme stien er en populær skogssti ved øvrige årstider. I forhold til idrettsplasser, er det blant annet kort vei til Flint idrettslag på Tolvsrød som er det største i Vestfold. Her finner man blant annet et nyere klubbhus, og idrettslaget har et bredt tilbud innen en rekke grener, samt mosjonsgrupper og barneidrett. Ikke langt unna finner man også Slagenhallen.

Det er kort vei til Husvik barneskole (ca. 900 meter). Det er også en rekke barnehage tilbud i nærmiljøet, blant annet Bogen barnehage, Råelåsen barnehage og Tolvsrød barnehage som ligger innenfor en radius på ca. 2 km fra eiendommen.





NÆROMRÅDET

Jarlsø ligger i gangavstand hvor det bl.a. er etablert en liten dagligvareforretning (Joker), trimsenter, cafe, frisør/velværesalong m.m. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Råel eller Meny eller Extra på Tolvsrød. Her finnes også et senter med bl.a. apotek, diverse butikker, bevertningssteder og servicetilbud. Ikke langt unna finner man også Olsrød park med en rekke forretninger og et stort treningssenter (Level) som også inneholder badeland, spa-/velværesenter med mer.

Det er også enkel adkomst til E-18 som tar deg videre til Oslo eller mot Sørlandet. Med bil er det normalt ca.10 minutter til Tønsberg sentrum, og ca. 30 minutter til Torp lufthavn med en rekke direkteruter til store europeiske byer. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra Tønsberg til Oslo gjøres unna på en drøye time. Drammen nås på 35-40 minutter.

Bussholdeplass finner du for øvrig rett utenfor eiendommen!

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





HUSVIKVEIEN 178

Nabolaget Husvik - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Jarlsøveien Linje 111	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	11 min 6 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

SKOLER

Husvik skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	14 min 1 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 36 klasser	7 min 3.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 22 klasser	9 min 4.7 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	13 min 6.4 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 7.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	13 min 6.4 km

”

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

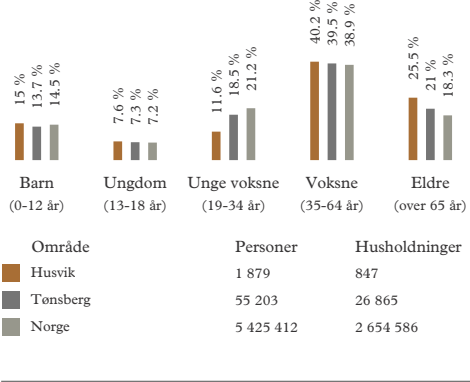
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 94/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 89/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 2 km
Råelåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2.2 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Joker Jarlsø Søndagsåpent	7 min 0.5 km
Kiwi Ræel Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 96/100

GATEPARKERING
Lett 94/100

VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 93/100

SPORT

Bergsletta Balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Fitnesspoint Jarlsø	7 min
Pro Gym Vallø	6 min

BOLIGMASSE

61% enebolig
6% rekkehus
24% blokk
9% annet

”

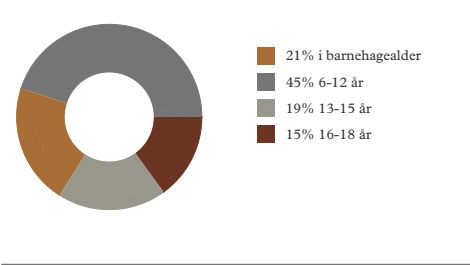
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

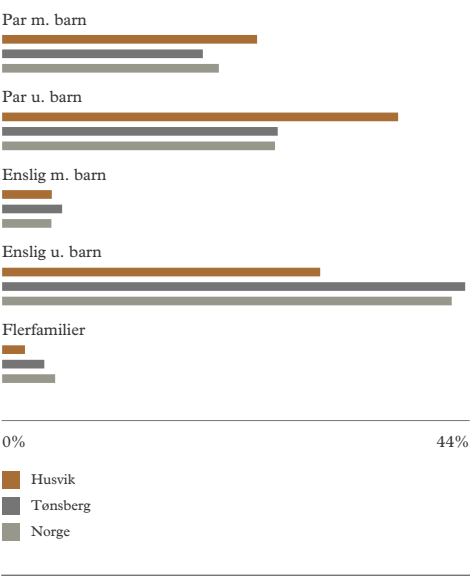
VARER/TJENESTER

Tolvsrød Senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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

STUEN/ALLROMMET I TOPPETASJEN

Hjemmets toppetasje ble påbygget i 2015. Her finner man et stort, lyst og åpent allrom med utgang til takterrasse som har et delvis innglasset og overbygget område. Stuen er et imponerende rom som troner øverst i huset - et rom som også fungerer godt som hjemmekontor, soverom eller en stue. Vindusrekkene mot vest og syd slipper inn massevis av naturlig dagslys i tillegg til fantastisk utsyn. Herfra kan man nyte et herlig panorama over sjøen og skjærgården!

Gulvvarme under lys en stavs parkettlaminat sørger for herlig varmekomfort året rundt. Den praktiske kjøkkenøyen med vaskekum og innlagt vann er diskret plassert med en gang man kommer opp trappen fra hovedetasjen. Skyvedører sørger for at "ute blir inne" på solfylte dager. Veggene i rommet består av malt tapet og høyglansmalt trepanel i taket gir rommet en fin karakter.

Ved den usjenerte takterrassen har man solen senest på eiendommen. På sommerdager kan du sole deg uten innsyn - takterrassen er også mer enn stor nok til ulike møbelgrupper. Ytterste del av takterrassen her sidevegg av glass i tillegg til overbygg som gir god skjerming. Legg merke den "skjulte" skyvedørsveggen inne i utestuen - denne leder inn til en praktisk liten sportsbod.

















STUEN OG SPISESTUEN I MED PEIS I HOVEDETASJEN

På hovedplanet byr hjemmet også på en fantastisk stue og spisestue med store vindusflater og panorama utsikt over Oslofjorden. På samme måte som i stuen over, må utsikten oppleves. Foruten vindusrekken som "fyller rommet" med vakker sjøutsikt, særpreges stuen av høy ekstra høy himling ytterst i rommet, heltre eikegulv og glassdør/glassvegg mot forstue/hall.

Den moderne peisen med sidehengslet glassdør har høyt plassert ildkammer slik at flammebildet er synlig fra nesten alle deler av rommet. Peisen gir ekstra god varme og ikke minst en ekstra hyggelig stemning på mørke vinterkvelder. Utgangen i syd fører ut til en herlig innglasset terrasse og hage hvor lange sommer- og høstkvelder nytes mens man kan frydes over nærkontakten med sjøen og vår flotte skjærgård. I 2021/2022 er det etablert innglasset veranda, men det er ikke søkt om dette tiltaket.

Hovedstuen har avsatt plass for rikelig med sofa-/loungemøbler og ligger som hjørnerom med vindusflater mot to himmelretninger - mot syd og øst. I tillegg får man lysinnfall mot vest gjennom åpningen til den innenforliggende spisestuen hvor det plass til langbord hvor det også her kan samles til familie og venneskap. Tilstøtende forstue/hall tjener som inngang til både stuer, kjøkken bad og soverom på hovedplanet. I tillegg til godt med plass til møbler som f.eks. kommoder, konsollbord, bokhyller og annet er det lukket trapperom opp til toppetasjen. Alle de tre rommene har klassiske heltre eikegulv!

















DET ROMSLIGE SPISEKJØKKENET MED UTGANG TIL HAVEN

Det store hyggelig og ikke minst innholdsrike spisekjøkkenet har godt med plass - dette rommet er ett av flere "høydepunkt" i hjemmet. I dette allsidige rommet kan man samles for å utføre daglige rutiner eller dekke langbord for store venne-/familieselskap dersom man ikke vil benytte spisestuen. Åpningen mot hjemmets spisestue gir en flott nærhet mellom disse to rommene. Gulvvarme i hele rommet gir også her en herlig varmekomfort! Kjøkkeninnredningen står i fin harmoni med rommets øvrige stil. Innredningen fra tradisjonsrike Drømmekjøkkenet med blant annet ask heltre skapfronter er fra 2005 - innredningen har laserte fronter. Løsningen med massevis av underskap, utstrakt bruk av praktiske kolonialsuffer og massevis av oppbevaringsplass i høyskap gjør at innredningen er pent tilpasset rommets utforming og uttrykk. Legg blant annet merke til detaljer som heltre benkeplater, "øy" mot spiseplassen og dedikert sone til f.eks. plassering av TV i rommet. En annen detalj er det originale plassbygde høyskapet fra husets opprinnelse, plassert ved inngangen til spisestuen. Fra kjøkkenet ledes man via dobbel skyvedør ut til en lun og usjenert terrasse og utevask, utedusj og villvintak med blomstervegger. Her er alt lagt til rette for å dyrke og vanne planter og blomster. Vinduene og skyvedøren sørger for flott utsyn til det skjermede uterommet.

Hvitevarer og utstyr på kjøkkenet som medfølger:

- * Smeg induksjon steketopp innfelt i benkeplate - ny fra 2018
- * Smeg stekeovn (2018) integrert i underskap
- * Integrert oppvaskmaskin fra Electrolux med synlig kontrollpanel
- * Stiltilpasset ventilator fra Røråshetta
- * Kombinert kjøle-/fryseskap fra Whirlpool













VINDFANGET OG HALL/ENTRE MED GJESTETOALETTROM I SOKKELETG.

Hallen og vindfanget er et flott rom å bli møtt med når man kommer inn hoveddøren. Man forstår raskt hva man har i vente lengre inn i hjemmet. Den påkostede inngangsdøren til vindfanget leder inn til et rom med massevis av vinduer - allerede på dette etasjeplanet har man faktisk flott sjøutsikt! Vinduene i både det påbygde vindfanget fra 2017 og hallen tilfører også rikelig med naturlig daglys og gir et flott lysinnfall. Det åpne trappeløpet i hallen leder opp til hovedetasjen. I front av trappen er det plass-/innbygget garderobeskap med god plass til ytterklær og skotøy. Det er også klesoppbevaringsplass under trappeløpet. Gulvvarmen under flisene i vindfanget og hallen sørger for god varme - det samme gjør varmepumpen fra ca. 2011 som bidrar til økonomisk varme kombinert med mulighet for kjøling i sommerhalvåret. På kalde vinterdager kan man tenne opp i vedovnen fra 2005. Også denne er plassert i hallen. I tilknytning til hallen finner man et praktisk toalettrom med servant. Rommet er oppusset i 2005 og innredet med blant annet vegghengt toalett med skjult sisterne, servant og flislagt gulv med varmekabler.









BADEROMMET I HOVEDETASJEN

Baderommet hovedetasjen er innredet med flislagt gulv og flislagte vegger. I gulvet er det "selvsagt" termostatstyrte varmekabler. Rommet er strippet ned i 2005 og gjenoppbygget med annen løsning enn det hjemmet hadde originalt. Dusjløsningen i rommet består av en romslig dusjnisse av fliser og innslag med glassbyggerstein.

Foruten veggmontert toalett med skjult sisterne, er det installert baderomsmøbel hvor det er rikelig med kolonialsuffer, heldekkende servantplate med singel servant og innfliset veggspil med overliggende lysarmatur.





BADEROM/VASKEROM I SOKKELETASJEN

Dette rommet er påkostet og delvis omgjort i 2015. Et kombinert baderom/vaskerom med nytt gulv med ny gulvvarme og ny innredning.

Samme år er det montert ny varmtvannstank. I det frittstående badekaret kan man ta en velfortjent "time out" - i andre siden av rommet er det installert nytt dusjkabinett. Vis a vis praktiske hyller, langsgående arbeidsbenk og skap, er det montert skyllekum på veggen.

Til sides for kummen er det uttak for vaskemaskin. Rommet har våtromsbelegg fra 2015 på gulvet og malt mur med innslag av fliser på vegger.





HJEMMETS FEM SOVEROM

På hovedplanet finner man tre av hjemmets fem soverom. Disse ligger samlet på nordsiden av etasjen, to av rommene med vinduer mot sjøen. Blant de to sistnevnte finner man hovedsoverommet som ligger "for seg selv" på hushjørnet mot nord-øst, praktisk plassert nært baderommet. Begge rommene har plass-/innbygde garderober. Det innerste soverommet, som for øvrig har gulvvarme, benyttes i dag som omkleddingsrom hvor all garderobeinnredning medfølger.

De to soverommene i sokkeletasjen har tidligere vært benyttet som kjellerstue, men er i 2010 inndelt til to sammenhengende soverom. Begge rom har to vinduer med fasettslipt glass som vender ut mot sjøen.













OPPDRAKSNUMMER

2230428

EIER

Bente Barth Kavli

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

HUSVIK M/PANORAMA TIL SJØEN

ADRESSE

Husvikveien 178

3124 Tønsberg

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1961. Påbygget i 2015 og 2017.

INNHold

Boligen er oppført over tre etasjeplan med funksjonell løsning. Hovedetasjen ligger på midtre etasjeplan med utgang til soner i haven hvor det bys på solrike uteplasser og ikke minst usjenerte soner.

Husets inndeling er som følger:

Sokkeletasje:

Romslig VINDFANG (tilbygg fra 2017) med massevis av vinduer mot sjøsiden.

Stor og lys HALL/ENTRE med garderobeplass og åpen trappegang som leder opp til hovedetasjen.

GJESTETOALETTROM i tilknytning til hall/entre.

VASKEROM/BADEROM med blant annet dusjkabinett, badekar og diverse nyere skapinnredning.

TO SOVEROM - begge vendt mot sjøsiden

3 BODER som tilbyr rikelig med oppbevaringsplass.

INTEGRERT GARASJE med praktisk inngang fra garasjeport ved husets hovedinngang. Det er direkte adkomst fra huset til garasjen hvor man går tørrskodd ut og inn til bilen!

Hovedetasje:

Romslig FORSTUE/HALL med åpen trappegang til sokkeletasje og lukket trappegang til toppetasjen.

Lyst BADEROM med blant annet romslig dusjnische, toalett og baderomsinnredning.

Digert SPISEKJØKKEN med massevis av plass, innredning fra Drømmekjøkkenet som er nytt fra 2005 og utgang til

terrasse i hagen.

Romslig og svært lys sjøorientert STUE med utgang til hagestue og delvis adskilt SPISESTUE.

3 SOVEROM hvorav blant annet ett hovedsoverom.

Toppetasje:

Denne etasjen er i sin helhet etablert/påbygget i 2015 og består av ett stort rom med TAKSTUE med panoramavinduer mot sjøen i tillegg til utgang til TAKTERRASSE/UTESTUE. I tilknytning til utestuen er det etablert en liten bod for hageputer eller lignende.

PLANSKISSE

Vedlagt følger planskisser som illustrerer inndelingen av boligen. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i boligen. Skissen er ikke å anse som noen eksakt plantegning og skissen stemmer ikke hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

AREALER, FORDELING PER ETASJE OG ANGIVELSE AV PRIMÆRROMMENE (P-ROM)

Primærrom: 239 kvm, Bruksareal: 298 kvm

Hovedetasje: P-ROM/BRA: ca. 132/147 m²

Sokkeletasje: P-ROM/BRA: ca. 71/115 m²

Toppetasje m/takterrasse: P-ROM/BRA: ca. 36/36 m²

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

Alle innvendige rom i 2. etasje er inkludert i oppgitt areal for primærrom (P-rom). I 1. etasje er alle rom inkludert i oppgitt P-rom med unntak av innerste del av glassveranda på 15 m² som utgjør S-rom i etasjen. I sokkeletasjen er bad/vaskerom, vindfang, hall, gang, toalettrom og to soverom medtatt i P-rom, øvrige rom er medtatt som S-rom.

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

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige

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

TOMT OG HAGE

Tomtens areal: 1554,0 m²

Type tomt: Selveier

Eiendommen har en stor, skjermet og ikke minst pent anlagt hage-/naturtomt. Utsiktstomt består delvis av naturtomt, gressplen og steinlagt oppkjørsel/gårdsplass. Tomten er vakkert og smart opparbeidet med flere usjenerte og lune uteplasser, urtehage, utedusj samt en egen sti oppunder fjellet bak huset.

Dette hyggelige, skjermede og pent terrengtilpassede uteområdet innbyr fra alt til lek og moro for barn til store familie-/venneselskap. Dette misunnelsesverdige utomhusområdet har områder for privatliv og muligheter for store hageselskap med suverent god plass til ulike utemøblement, soner for grilling og andre utendørsfasiliteter. Husets plassering, godt tilbaketrukket mot nord-øst på eiendommen, gjør at man får et svært åpent og koselig hageanlegg og terrasseanlegg hovedsakelig mot syd-vest-øst, hvor man kan nyte fantastisk sjøutsikt.

Utendørsområdene byr på en iøynefallende variasjon av blomstrende vekster. Hagens mangfold og godt planlagte beplantning skaper også en lun, innhegnet og usjenert atmosfære, særskilt på baksiden av huset. Legg blant annet merke til de mange sonene med engblomster og roser.

I front av huset utsmykkes eiendommen av flotte og påkostede forstøtningsmurer av naturstein - Larvikitt anlagt av anleggsgartner Strandman AS. Mellom den nyoppførte redskapsboden fra 2022 og natursteinsmuren på tomtens nord-øst hjørne, kan man dyrke egne grønnsaker i medfølgende plantekasser. Ulike prydbusker, flere løvtrær,

innslag av frukttrær og noe vintergrønn beplantning gir hagen variert og pent tilpasset vegetasjon. Redskapsboden fungerer som sykkelbod om sommeren og garasje for snefreser på vinteren.

Tomten byr også på svært godt med biloppstillingsplasser på steinlagt gårdsplass.

TOMTENS INNDELING

Eiendommen består av i alt tre tomteparseller som til sammen utgjør eiendommens 1 554 m². Disse er fordeling som følger:

Tomteareal for gnr. 158 bnr. 88 (bebygd areal) utgjør 756,80 m²

Tomteareal for gnr. 158 bnr. 187 (ubebygd areal bak boligen- kun mindre utspring mot vest på huset) utgjør 565,40 m²

Tomteareal for gnr. 158 bnr. 195 (ubebygd areal- parsell syd på eiendommen) utgjør 232,60 m²

Tomtens grenselinjer og inndelingen av de tre tomteparsellene fremkommer av situasjonskart i salgsoppgaven.

ÅRSTALL FOR ET UTVALG AV STØRRE OPPGRADERINGER

- * 1990: Utskiftet ytterkledning
- * 2001: Lagt inn nytt vann og avløp frem til husvegg
- * 2004: Ny takteking med PVC - øvre del fra 2015
- * 2004: Nye renner, nedløp og beslag (samt fra 2015)
- * 2005: Modernisert baderommet i hovedetasjen
- * 2005: Nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- * 2005: Etablert to nye ildsteder
- * 2005: El-anlegget er vesentlig oppgradert
- * 2005: Oppgradert toalettrommet i sokkeletasjen
- * 2005: Diverse oppgraderinger av innvendige overflater
- * 2007: Lagt belegningsstein på gårdsplass og oppkjørsel
- * 2010: Nytt stort spisestuevindu
- * 2015: Påbygd stue i toppetasje med takterrasse/utestue
- * 2015: Diverse oppgraderinger på vaskerom/bad
- * 2016: Nytt stort stuevindu
- * 2016: Forstøtningsmurer av Larvikitt naturstein lagt av anleggsgartner
- * 2017: Nytt høyt gjerde ved øvre del av eiendommen
- * 2017: Påbygd vindfang

- * 2018: Etablert vannhus med vask, dusj og vanntrommel
- * 2021: Bygget kjøkkenterrasse
- * 2022: Bygget ny frittstående hageredskapsbod
- * 2022 og 2023: Innglasset hagestue i hovedetasjen

STANDARD

En meget tiltalende, klassisk og tidstypisk funkisinspirert bebyggelse hvor samspill med moderniserte løsninger med respekt for husets historie og gjennomførte identitet er bevart. Innvendige moderniseringsarbeider er utført med praktisk funksjonalitet i fin harmoni med opprinnelige håndverkstradisjoner hvor husets egenart og stil er bevart i stor utstrekning.

Boligen har en praktisk planløsning med store og gode rom som gjør den til et ypperlig familiehjem hvor husets ulike rom blant annet beskrives som følger:

Stuen/allrommet i toppetasjen med utgang til takterrasse/ utestue:

Hjemmets toppetasje ble påbygget i 2015. Her finner man et stort, lyst og åpent allrom med utgang til takterrasse som har et delvis innglasset og overbygget område. Stuen er et imponerende rom som troner øverst i huset - et rom som også fungerer godt som hjemmekontor, soverom eller en stue. Vindusrekkene mot vest og syd slipper inn massevis av naturlig dagslys i tillegg til fantastisk utsyn. Herfra kan man nyte et herlig panorama over sjøen og skjærgården! Gulvvarme under lys en stavs parkettlaminat sørger for herlig varmekomfort året rundt. Den praktiske kjøkkenøyen med vaskekum og innlagt vann er diskre plassert med en gang man kommer opp trappen fra hovedetasjen. Skyvedører sørger for at "ute blir inne" på solfylte dager. Veggene i rommet består av malt tapet og høyglansmalt trepanel i taket gir rommet en fin karakter.

Ved den usjenerte takterrassen har man solen senest på eiendommen. På sommerdager kan du sole deg uten innsyn - takterrassen er også mer enn stor nok til ulike møbelgrupper. Ytterste del av takterrassen her sidevegg av glass i tillegg til overbygg som gir god skjerming. Legg merke den "skjulte" skyvedørsveggen inne i utestuen - denne leder inn til en praktisk liten sportsbod.

Det romslige spisekjøkkenet med utgang til haven:

Det store hyggelig og ikke minst innholdsrike spisekjøkkenet

har godt med plass - dette rommet er ett av flere "høydepunkt" i hjemmet. I dette allsidige rommet kan man samles for å utføre daglige rutiner eller dekke langbord for store venne-/familieselskap dersom man ikke vil benytte spisestuen. Åpningen mot hjemmets spisestue gir en flott nærhet mellom disse to rommene. Gulvvarme i hele rommet gir også her en herlig varmekomfort! Kjøkkeninnredningen står i fin harmoni med rommets øvrige stil. Innredningen fra tradisjonsrike Drømmekjøkkenet med blant annet ask heltre skapfronter er fra 2005 - innredningen har laserte fronter. Løsningen med massevis av underskap, utstrakt bruk av praktiske kolonialsuffer og massevis av oppbevaringsplass i høyskap gjør at innredningen er pent tilpasset rommets utforming og uttrykk. Legg blant annet merke til detaljer som heltre benkeplater, "øy" mot spiseplassen og dedikert sone til f.eks. plassering av TV i rommet. En annen detalj er det originale plassbygde høyskapet fra husets opprinnelse, plassert ved inngangen til spisestuen.

Fra kjøkkenet ledes man via dobbel skyvedør ut til en lun og usjenert terrasse og utevask, utedusj og villvintak med blomstervergger. Her er alt lagt til rette for å dyrke og vanne planter og blomster. Vinduene og skyvedøren sørger for flott utsyn til det skjermede uterommet.

Hvitevarer og utstyr på kjøkkenet som medfølger:

- * Smeg induksjon steketopp innfelt i benkeplate - ny fra 2018
- * Smeg stekeovn (2018) integrert i underskap
- * Integrert oppvaskmaskin fra Electrolux med synlig kontrollpanel
- * Stiltillpasset ventilator fra Røråshetta
- * Kombinert kjøle-/fryseskap fra Whirlpool

Stuen og spisestuen i med peis i hovedetasjen med tilstøtende forstue/hall:

På hovedplanet byr hjemmet også på en fantastisk stue og spisestue med store vindusflater og panorama utsikt over Oslofjorden. På samme måte som i stuen over, må utsikten oppleves. Foruten vindusrekken som "fyller rommet" med vakker sjøutsikt, særpreges stuen av høy ekstra høy himling ytterst i rommet, heltre eikegulv og glassdør/glassvegg mot forstue/hall.

Den moderne peisen med sidehengslet glassdør har høyt plassert ildkammer slik at flammebildet er synlig fra nesten alle deler av rommet. Peisen gir ekstra god varme og ikke

minst en ekstra hyggelig stemning på mørke vinterkvelder. Utgangen i syd fører ut til en herlig innglasset terrasse og hage hvor lange sommer- og høstkvelder nytes mens man kan frydes over nærkontakten med sjøen og vår flotte skjærgård. I 2021/2022 er det etablert innglasset veranda, men det er ikke søkt om dette tiltaket. Hovedstuen har avsatt plass for rikelig med sofa-/lounge møbler og ligger som hjørnerom med vindusflater mot to himmelretninger - mot syd og øst. I tillegg får man lysinnfall mot vest gjennom åpningen til den innenforliggende spisestuen hvor det plass til langbord hvor det også her kan samles til familie og venneskaper. Tilstøtende forstue/hall tjener som inngang til både stuer, kjøkken bad og soverom på hovedplanet. I tillegg til godt med plass til møbler som f.eks. kommoder, konsollbord, bokhyller og annet er det lukket trapperom opp til toppetasjen. Alle de tre rommene har klassiske heltre eikegulv!

Vindfanget og hall/entre med tilknyttet gjestettoalettrom i sokkeletasjen: Hallen og vindfanget er et flott rom å bli møtt med når man kommer inn hoveddøren. Man forstår raskt hva man har i vente lengre inn i hjemmet. Den påkostede inngangsdøren til vindfanget leder inn til et rom med massevis av vinduer - allerede på dette etasjeplanet har man faktisk flott sjøutsikt! Vinduene i både det påbygde vindfanget fra 2017 og hallen tilfører også rikelig med naturlig daglys og gir et flott lysinnfall. Det åpne trappeløpet i hallen leder opp til hovedetasjen. I front av trappen er det plass-/innbygget garderobeskap med god plass til ytterklær og skotøy. Det er også klesoppbevaringsplass under trappeløpet. Gulvvarmen under flisene i vindfanget og hallen sørger for god varme - det samme gjør varmepumpen fra ca. 2011 som bidrar til økonomisk varme kombinert med mulighet for kjøling i sommerhalvåret. På kalde vinterdager kan man tenne opp i vedovnen fra 2005. Også denne er plassert i hallen. I tilknytning til hallen finner man et praktisk toalettrom med servant. Rommet er oppusset i 2005 og innredet med blant annet vegghengt toalett med skjult sisterne, servant og flislagt gulv med varmekabler.

Baderommet i hovedetasjen: Baderommet hovedetasjen er innredet med flislagt gulv og flislagte vegger. I gulvet er det "selvsagt" termostattyrt

varmekabler. Rommet er strippet ned i 2005 og gjenoppbygget med annen løsning enn det hjemmet hadde originalt. Dusjløsningen i rommet består av en romslig dusjnise av fliser og innslag med glassbyggerstein. Foruten veggmontert toalett med skjult sisterne, er det installert baderomsmøbel hvor det er rikelig med kolonialsuffer. heldekkende servantplate med singel servant og innfliset veggspeil med overliggende lysarmatur.

Baderom/vaskerom i sokkeletasjen: Dette rommet er påkostet og delvis omgjort i 2015. Et kombinert baderom/vaskerom med nytt gulv med ny gulvvarme og ny innredning. Samme år er det montert ny varmtvannstank. I det frittstående badekaret kan man ta en velfortjent "time out" - i andre siden av rommet er det installert nytt dusjkabinett. Vis a vis praktiske hyller, langsgående arbeidsbenk og skap, er det montert skyllekum på veggen. Til sides for kummen er det uttak for vaskemaskin. Rommet har våtromsbelegg fra 2015 på gulvet og malt mur med innslag av fliser på vegger.

Hjemmets fem soverom: På hovedplanet finner man tre av hjemmets fem soverom. Disse ligger samlet på nordsiden av etasjen, to av rommene med vinduer mot sjøen. Blant de to sistnevnte finner man hovedsoverommet som ligger "for seg selv" på hushjørnet mot nord-øst, praktisk plassert nært baderommet. Begge rommene har plass-/innbygde garderobeskap. Det innerste soverommet, som for øvrig har gulvvarme, benyttes i dag som omklede rom hvor all garderobeinnredning medfølger.

De to soverommene i sokkeletasjen har tidligere vært benyttet som kjellerstue, men er i 2010 inndelt til to sammenhengende soverom. Begge rom har to vinduer med fasettslipt glass som vender ut mot sjøen.

Annet - teknisk:

- * Alle tre boder i sokkeletasjen har medfølgende lagringshyller
- * Nordre bod har direkte inngang til garasje
- * Hovedsikringen på 50 amp
- * Automatsikringer til EI-anlegget med 19 kurser
- * Sikringsskap er plassert under trapp i hall i sokkeletasjen
- * 200 liter varmtvannstank fra 2015

- * Skyvedører i hovedstue og kjøkken er utskiftet
- * Diverse hagebelysning på gårds plass fra 2016

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Jan Erik Rossavik.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE - FORENKLET BESKRIVELSE

Enebolig oppført i tre over grunnmur. Boligen er oppført over to etasjer, hovedetasje og sokkeletasje i 1961. Sokkeletasjen påbygget med vindfang i 2017. I 2015 er det bygget en toppetasje med takstue og takterasse. Det er 2021/2022 etablert innglasset veranda.

Yttertak med sperretakskonstruksjon med pulttak form. Dette er et lukket takverk som er tekket med PVC duk fra 2004.

Yttervegger på hovedplan og i toppetasje er oppført med bindingsverk, utvendig kledd med trekledning fra rundt 1990 og noe fra tilbygget og ombygget år. Fasadeplater på vindfanget er fra 2017. Grunnmur er oppført i betongblokker som er pusset og kledd med teglstein. Det er støpt gulv i sokkeletasjen. Det er stavskifer på yttervegg i sone under søndre uteplass.

Trebjelkelag og noe støpt dekke som etasjeskille.

Vinduer er fra ulike årstall, rundt 2005, noe nyere og fra 2015 og ett fra 2016. I tillegg er det eldre vinduer enn dette i boligen som er fra 1980-tallet, enkelte fra rundt 2000 og enkelte fra byggeåret.

For ytterligere beskrivelse av byggemåte vises det til utarbeidet tilstandsrapport.

OPPVARMING

Varmepumpe - elektrisk - vedfyring.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Denne er installert i 2012 og er strategisk plassert i hall i sokkeletasjen, ved trappeløpet opp til hovedetasjen.

Elektrisk fyring med gulvvarme i følgende rom:

- Stue i toppetasje
- Kjøkken, soverom (rom innredet som omkleddingsrom) og bad/rom i hovedetasje
- Vindfang, hall, toalettrom og bad/vaskerom i sokkeletasjen

Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Vedfyring peis fra 2005 med innsatsovn, plassert i stue i hovedetasje. Peisen er tilkoblet opprinnelig to løps teglsteinspipe fra byggeåret hvor det er etablert forlenger ved etablering av ny etasje. Det er også fra ildsted (vedovn) fra 2005 plassert i hallen i sokkeletasjen.

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

Det er garasje integrert i boligen og eiendommen har en svært raus steinlagt gårdsplass med en rekke biloppstillingsplasser på egen eiendom.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra Husvikveien 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" og "Strandlinje sjø".

GJELDENE REGULERING:

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

BEBYGGELSESPPLAN:

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

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST

Det foreligger flere ferdigattester på eiendommen. Den 26.02.1962 er det utstedt ferdigattest for enebolig, den er det utstedt ferdigattest for "påbygg på eksisterende enebolig" og den 31.03.2017 er det utstedt ferdigattest for "tilbygg".

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent. Ferdigattester er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er enkelte avvik fra disse hva gjelder godkjent bruk som oppholdsrom i boligens sokkeletasje. Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk i øvrige etasjer. Sokkeletasjen fremkommer i sin helhet i byggegodkjente tegninger, men deler av innredningen stemmer ikke med dagens bruk hva gjelder fordeling mellom sekundærrom og primærrom.

De sto soverommene og bad/vaskerom i sokkeletasjen er innredet etter byggeåret. Soverommene er i originale byggetegninger tegnet inn som hobbyrom og bad/vaskerom er inntegnet som "diverse" og er ikke forsøkt omsøkt eller forsøkt omsøkt som innredede rom hos kommunen. For disse rommene er det ikke søkt om bruksendring fra sekundærareal (tilleggsrom) til primærareal (rom til hoveddel). Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier, takhøyde og lys. I tilstandsrapport er det enkelte kommentarer knyttet til forholdene. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige

arbeider, dersom man ønsker å bringe forholdet i overensstemmelser med dagens bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger i kommunens bygningsarkiv fra 1961, 2014 og 2016. Det er 2021/2022 etablert innglasset veranda, men det er ikke søkt om dette tiltaket.

PRISANTYDNING

12 800 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

12 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

320 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 800 000,-))

333 342,- (Omkostninger totalt)

13 133 342,- (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 Vestfold Takst og Byggvurdering ved Jan Erik Rossavik 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;

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

De to TG-3 anmerkningene er relatert til manglende og for lavt utvendig rekkverk ved utendørs trapp i tillegg til manglende rekkverk eller annen alternativ sikring av utvendig forstøtningsmur. Inngående beskrivelse av forholdene fremkommer av rapporten.

De åtte TG-2 - mørk oransje anmerkningene er relatert til levetidsbetraktninger for manglende håndløper på innvendig trapp, levetidsbetraktninger for enkelte av husets vinduer, kun naturlig ventilasjon på ett baderom og ett toalettrom, levetidsbetraktning for vegger/himlinger for ett baderom og for den del av elektrisk anlegg som ikke er vesentlig oppgradert rundt 2005 og i flere faser ut på 2000-tallet.

Inngående beskrivelse av forholdene fremkommer av rapporten.

TG-2 "lys oransje" og TG-1 vurderinger er ikke kommentert her i salgsoppgaven, men angitt og beskrevet inngående 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 - 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 30. mai 2023.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Gjenpart av kontrollen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 21 126 kWh. Forbrukstall er innhentet fra strømlieferandør 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.

Energimerking; Lys gul - G. Det gjøres oppmerksom på at energimerkingen er utført som "enkel registrering" med utgangspunkt i byggeåret 1961 og uten at bygningsdeler som at vinduer er utskiftet, tilbygg er av nyere dato 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. 12 682 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.

NB! Det er i dag installert vannmåler ved eiendommen. Ovennevnte kommunale avgifter er basert på vann-/ avløpsforbruk for 2022 hvor forskuddsbetaling er for tilsvarende forbruk i 2023. Målt-/stipulert forbruk er 109 m³. Det opplyses at det totale beløpet for kommunale avgifter vil variere med årsforbruk av vann-/avløp.

EIENDOMSSKATT

Det er per tiden ikke eiendomsskatt i Tønsberg kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 1 734 999
Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 6 245 996

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

Det ikke pliktig medlemskap til verken velforening eller noen form for sameie.

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.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er konsesjonsfri. Det opplyses dog, at da gnr. 158 bnr. 187 og 195 er ubebygd areal må det rutinemessig signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Det er ingen odel knyttet til salget av denne 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.

SKOLEKRETS

Området eiendommen ligger i sogner til Husvik skole. For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Tønsberg kommune på tlf. 33 40 60 00.

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: 0,90% av salgssum

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN

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

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikring Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for

boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

UTDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

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

* Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? SVAR: JA - utført av faglært. 1.Bad og toalett i underetasjen 2004/ 2005: Totaltrenovert. På bad: Membrann, varmekabler, flislegging gulv og vegger. Rørleggerfirma: Jens Petter Zetlitz. Snekkerfirma Per Uno AS. begge i Tønsberg. 2. Vaskerom: Gulv avrettet, nytt røropplegg, varmekabler og gulvbelegg. Ny dursj og badekar. 2015. VVS Rørleggerfirma TBG , Sem. Det samme elektrikerfirma har gjort alt det elektriske i huset fra 2004 og til i dag. Elektro 1 AS., Sem.

* Elektro1 AS på Sem har fra 2004 tatt ansvar for alt det elektriske til dags dato. Det første de gjorde i 2004 var å innstallere ny sikringsboks og undersøke det elektriske ledingsnett. De har alt samlet dokumentert hos seg selv.

* Tilleggsopplysninger: Område på tomten fra huset og oppover i skogen er inngjerdet. Det er anlagt ny kjøkkenhage. Tomten mot Husvikveien og opp til huset er kantet med Larvikitt stein.

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.

Snøfreser eies sammen med naboeiendom i syd (ny service for vinteren 2023/2024) og medfølger.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale - avklares i forbindelse med budgivning.

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

TINGLYSTE HEFTELSER-SERVITUTTER-RETTIGHETER

Det er ingen heftelser, servitutter eller rettigheter registrert på noen av eiendommens tre bruksnumre.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

(egenandel).

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (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.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

















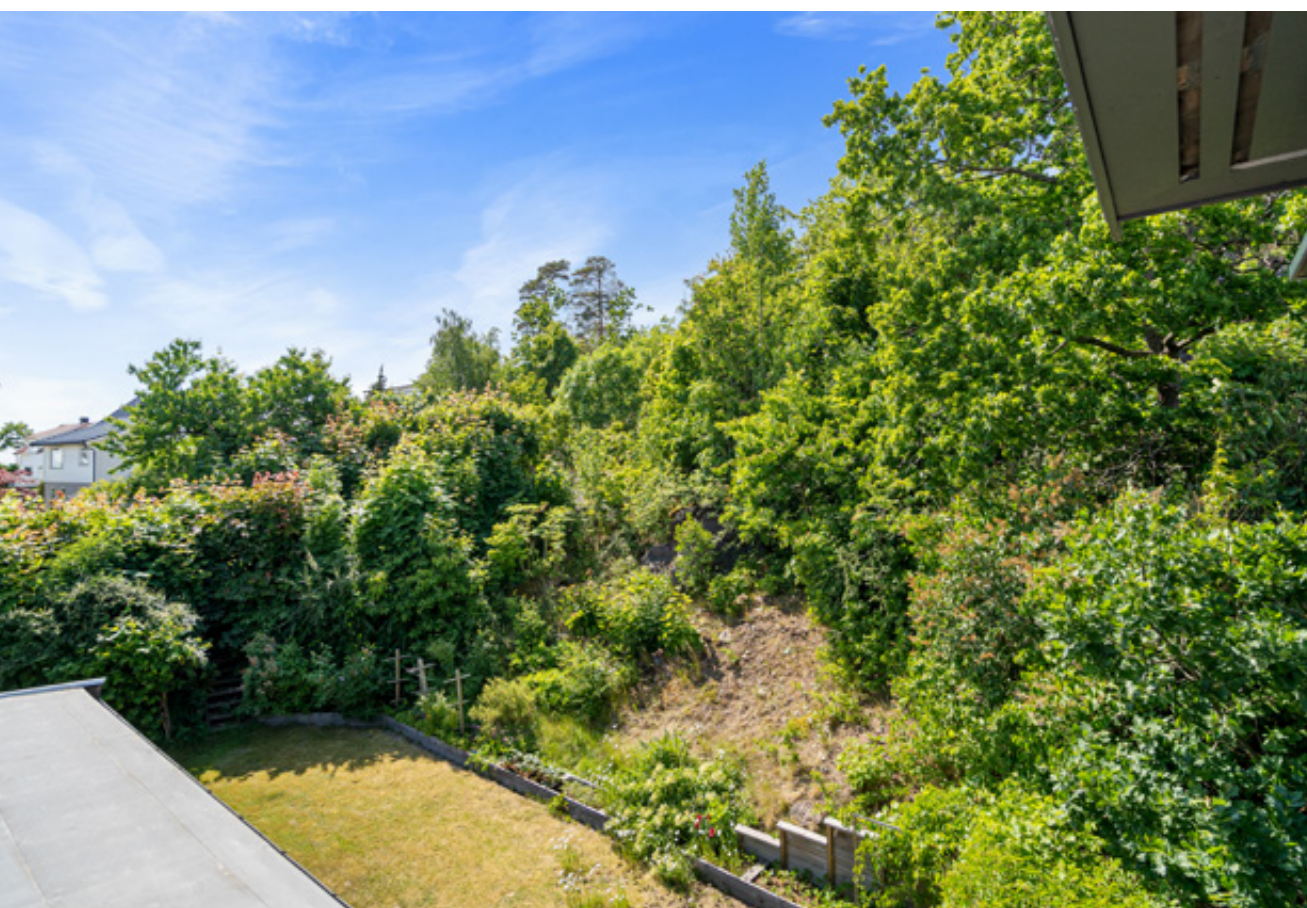
















NOTATER

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

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Husvikveien 178, 3124 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 158, bnr. 88



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.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Befaringsdato: 12.06.2023 Rapportdato: 19.06.2023 Oppdragsnr.: 19072-1709 Referansenummer: JU4645

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Rossavik



Gyldig rapport
19.06.2023

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



Rapportansvarlig

Jan-Erik Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950



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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på 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).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og hovedplan som er bygget i 1961 og har ferdigattest datert 26.02.1962. Det er påbygget ny etasje med takstue og utested i 2015 og ferdigattest er datert 19.06.2017. Vindfanget er tilbygget i 2017 og har ferdigattest datert 31.03.2017. Det er av tidligere eier gjort en del oppgraderinger på 90 tallet og rundt 2000 ifølge tidligere salgsoppgave. Her er årganger å betrakte som usikre. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2004/2005 og i flere faser i ettertid. Det er 2021/2022 etablert innglasset veranda. Det er ikke søkt om dette tiltaket. En frittliggende bod er etablert i 2022. Øvrige enkle boder med platting og uteplass er ikke vurdert.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at boligen er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sperretak med pulltak form. Dette er et lukket takverk uten kontrollmulighet. Ukjent type undertak er tekkt med PVC duk fra 2004. Yttervegger i bindingsverk med isolasjon basert på kravet ved oppføring. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra rundt 1990 og noe fra tilbygget og ombygget år. Fasadeplater på vindfanget er fra 2017.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendinger overflater er en del oppgradert rundt 2005 og ut på 2000 tallet. På gulv: parkett, laminat og fliser. På vegger: malt panel, malte plater/tapet og noe tapet. I tak: malte plater og malt panel. En del av innvendige overflater er vurdert under andre innvendige forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er renover i 2005 og arbeider den gang ble utført av firma. Rommet inneholder innredning, servant, dusjinisje og vegghengt wc.

Bad/vaskerom

Opprinnelig vaskerom bra byggetiden som er oppgradert i 2015. Det ble da lagt gulvvarme, belegg og montert innredninger. Fliser er lagt på deler av veggen. Rommet inneholder innredninger, badekar, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det bør bemerkes noe slitasje på benkeplaten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Drømmekjøkken med blå slette profilerte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og del integrert kjøleskap. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold. Det er montert ventilator over kokesonen. 18 års bruk legges til grunn for vurderingen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er oppgradert i 2005. Rommet inneholder vegghengt wc og vask. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og malt tak. Det er lufteluke i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp via ildsteder, varmepumpe, gulvvarme på bad, vaskerom, vindfang, wc og et soverom og kjøkken i hovedplanet. Det er også gulvvarme i takstuen. Varmekilder er opplysninger fra selger og funksjon er ikke testet.

El-anlegget er vesentlig oppgradert rundt 2005 og i flere faser ut på 2000 tallet. Det er fortsatt en del som er eldre/fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert ved trappen. Hovedsikringen på 50 amp. automatsikringer med 19 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmur er oppført i betongblokker som er pusset og kledd med teglstein. Det er støpt gulv i kjeller.

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U-etasje	115	71	44
Etasje 1	147	132	15
Etasje 2	36	36	0
Sum	298	239	59

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

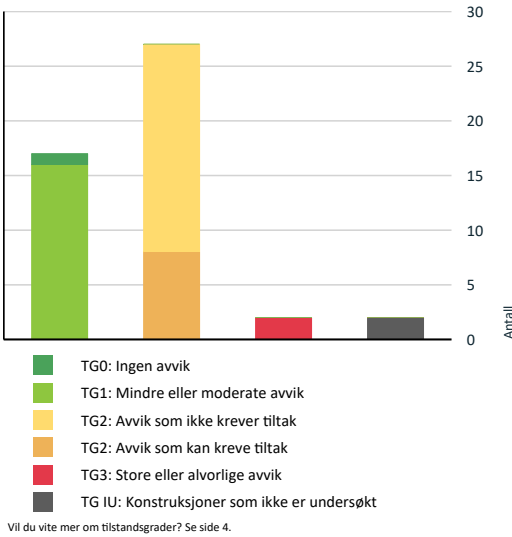
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hovedplanet er noe endret og det er flere endinger i underetasjen hvor det er innreder mer arealer. Det er ikke søkt om bruksendring fra sekundærareal til primærareal. Øverste plan fra 2015 ser ut til å stemme med dagens bruk.

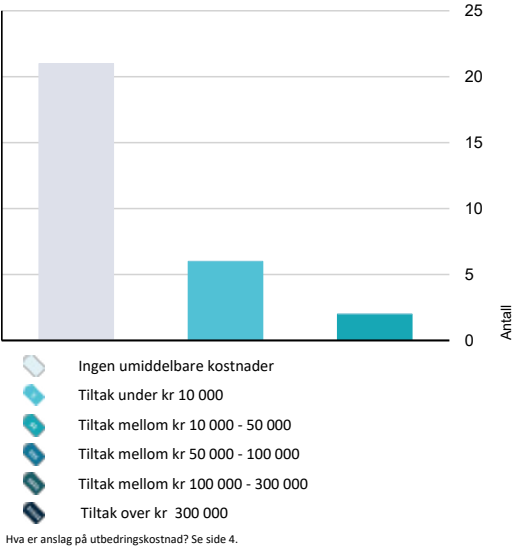


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir vedlagt. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivarettatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på trappen og resterende rekkverk som er montert er for lavt. Det er ellers registrert noe setninger og dårlig rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

! TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Avviket gjelder opprinnelig trapp fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det bør bemerkes at det ikke er tett ved avløp under vasken. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er flere åpne steder i himlinger som bør tettes da dette er et våtrom hvor fuktig luft kan stige opp i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Flere fliser har bom og overflater er slitte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegget er vesentlig oppgradert rundt 2005 og i flere faser ut på 2000 tallet. Det er fortsatt en del som er eldre/fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert ved trappen. Hovedsikringen på 50 amp. automatsikringer med 19 kurser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Dette gjelder i hovedsak opprinnelig del.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Noen vindskier bør skiftes innen noe tid.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og gjelder takkonstruksjonen fra byggeåret. Det bør her bemerkes at lukket og isolert skråtak av denne årgang kan være en risikokonstruksjon for skjulte skader. Basert på alder vil det angis Tg 1 på takkonstruksjonen fra 2015.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

Det bør bemerkes at mindre del av rekkverket måler under 90 cm som var krav på oppføringstidspunktet.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand

Avviket gjelder alle plan men er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

1	Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad	Gå til side
1	Innvendig > Pipe og ildsted Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.	Gå til side
1	Innvendig > Rom Under Terreng Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører Det er påvist andre avvik: Flere dører er skjeve og noe slitte.	Gå til side
1	Innvendig > Andre innvendige forhold Det er påvist andre avvik: Det er registrert flere fliser med bom, noe slitasje, aldersrelaterte forhold og noe ufagmessige arbeider. Mindre del av kjøkkenet er noe slitt medregnet benk og kum.	Gå til side
1	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.	Gå til side
1	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	Gå til side
1	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad	Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

1	Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Gå til side
1	Tomteforhold > Drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er påvist andre avvik: Det er registrert enkelte mindre sprekker, avskallinger og misfarginger. Ingen synlige sprekker som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1961	Basert på ferdigattest.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Takstue og uestue
2017	Tilbygg	Vindfang

UTVENDIG

Taktekking - 2

Denne vurderingen gjelder ny taktekking på øvre del som er fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Taktekking

Ukjent type undertak er tekkt med PVC duk fra 2004 ifølge selgers dokumentasjon.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra 2004 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Dette gjelder i hovedsak opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold er påregnelig.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med isolasjon basert på kravet ved oppføring. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra rundt 1990 og noe fra tilbygget og ombygget år. Fasadeplater på vindfanget er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Noen vindskier bør skiftes innen noe tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Sperretak med pulltak form. Dette er et lukket takverk uten kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og gjelder takkonstruksjonen fra byggeåret. Det bør her bemerkes at lukket og isolert skråtak av denne årgang kan være en risikokonstruksjon for skjulte skader. Basert på alder vil det angis Tg 1 på takkonstruksjonen fra 2015.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes noen tiltak.

Vinduer

Denne vurderingen gjelder vinduer som er fra rundt 2005, noe nyere og fra 2015 og et fra 2016.

Vinduer - 2

Denne vurderingen gjelder eldre vinduer i boligen som er fra 80 tallet, enkelte fra rundt 2000 og enkelte fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger må vurderes av kjøper.



Tilstandsrapport

Dører

TD 1

Inngangsdøren er fra 2017, en verandadør er fra 2015 og to verandadører er fra tidligere på 2000 tallet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TD 1

Innglasset veranda er etablert i 2021/2022. Tredekke lagt på grunn og taket er tekket med plastplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TD 2

Det er i 2015 etablert balkondekke med utestue og dekket måler totalt 22 kvm. Det er montert rekkverk i stål og glass. Utestue er tekket med sarnafil. Dekket under som er sarnafil er kommentert under taktekingen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det bør bemerkes at mindre del av rekkverket måler under 90 cm som var krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vedrørende rekkverk må vurderes av kjøper.

Utvendige trapper

TD 3

Utvendige trapper i terreng og skiferplattning.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på trappen og resterende rekkverk som er montert er for lavt. Det er ellers registrert noe setninger og dårlig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må monteres rekkverk og nytt rekkverk der det er for lavt. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TD 1

Denne vurderingen gjelder frittliggende bod. Lagt på støpte pilarer og oppført i bindingsverk som er kledd med stående kledning. Taket er tekket med asfaltapp. Boden har et bruksareal på 7 kvm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

INNSENDIG



Tilstandsrapport

Overflater

TD 1

Innvendinger overflater er en del oppgradert rundt 2005 og ut på 2000 tallet. På gulv: parkett, laminat og fliser. På vegger: malt panel, malte plater/tapet og noe tapet. I tak: malte plater og malt panel. En del av innvendige overflater er vurdert under andre innvendige forhold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 2

Trebjelkelag og noe støpt dekke som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder alle plan men er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TD 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TD 2

Opprinnelig to løps teglsteinspipe fra byggeåret hvor en er forlenger ved etablering av ny etasje. Det er etablert to ildsteder i 2005. Ved nylig tilsyn ble det ikke bemerket noen avvik. Dette legges til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TD 2

Det er registrert noe fukt og kondens men ingen vesentlige skader inne i hullet som ble boret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TD 2

Innvendige trapper er fra byggeåret og 2015.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder opprinnelig trapp fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TD 2

Innvendige dører er fra byggeåret og enkelte er fra 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere dører er skjeve og noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/utskiftninger må vurderes av kjøper.



Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

1 TG 2

Denne vurderingen gjelder en del av innvendige overflater og deler av kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert flere fliser med bom, noe slitasje, aldersrelaterte forhold og noe ufagmessige arbeider. Mindre del av kjøkkenet er noe slitt medregnet benk og kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet er renoveret i 2005 og arbeider den gang ble utført av firma.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør bemerkes at det ikke er tett ved avløp under vasken. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må tettes tilfredsstillende ved avløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

1 TG 2

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2



Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 2

Rommet inneholder innredning, servant, dusjnise og vegghengt wc.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

1 TG 2

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Ingen fukt ble registrert inne i hullet som ble boret.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Opprinnelig vaskerom bra byggetiden som er oppgradert i 2015. Det ble da lagt gulvvarme, belegg og montert innredninger. Fliser er lagt på deler av vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Malt puss og fliser på vegger og panel i taket. Mindre skjevheter på fliser blir ikke ytterligere kommentert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er flere åpne steder i himlinger som bør tettes da dette er et våtrom hvor fuktig luft kan stige opp i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette tilfredsstillende i himling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

1 TG 2

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet inneholder innredninger, badekar, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det bør bemerkes noe slitasje på benkeplaten.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Ventilasjon

1 TG 2

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Det er åpent røropplegg plassert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Drømmekjøkken med blå slette profilerte fronter. Det er integrert kokeopp, stekeovn, oppvaskmaskin og del integrert kjøleskap. 18 års bruk legges til grunn for vurderingen. Deler av innredningen er kommentert under andre innvendige forhold.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

1 TG 1

Det er montert ventilator over kokesonen. 18 års bruk legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

SPELALROM

U-ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Toalettrommet er oppgradert i 2005. Rommet inneholder vegghengt wc og vask. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og malt tak. Det er lufteluke i vegg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Flere fliser har bom og overflater er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
 - Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Montere mekanisk avtrekk og ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

Vannledninger i kobber og noen galvaniserte rør av eldre årgang. Stoppekran er plassert ved bedrer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

1 TG 2

Avløp i soilrør og plast av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

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

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

1 TG 1

Boligen er enkelt luftet via luftespalter i en del vinduer og lufteluker i yttervegger.

Andre VVS-installasjoner

1 TG 1

Dette vurderingen gjelder det som er fornyet av vann og avløpsrør ved oppgradering av bad, ved montering av kjøkken og utført arbeider på vaskerommet. Det er montert rør i rør system med vannskap plassert bak badet.

Varmesentral

1 TG 1

Det er rundt 2012 montert vegghengt luft-luft varmepumpe. Det skal utføres service før salg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Varmtvannstank

1 TG 1

Bereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

1 TG 2

Tilstandsrapport

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 forenklete 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-anlegget er vesentlig oppgradert rundt 2005 og i flere faser ut på 2000 tallet. Det er fortsatt en del som er eldre/fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert ved trappen. Hovedsikringen på 50 amp. automatsikringer med 19 kurser.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Strøm til utebod.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført av nåværende eier er utført av firma.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Dette gjelder for arbeider gjort fra 2014 til 2022. Ellers er det ingen dokumentasjon.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det på generelt grunnlag anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1 TG 0

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år bør skiftes.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

1 TG 2

Det er drenert på vest og nordsiden i 2000 og drenering ellers er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TC 2

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmur er oppført i betongblokker som er pusset og kledd med teglstein. Det er støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte mindre sprekker, avskallinger og misfarginger. Ingen synlige sprekker som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vedlikehold må vurderes av kjøper.

Forstøtningsmur

TC 3



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for rekkverk bør vurderes av kjøper.

Terrengforhold

TC BJ

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TC 1

Det er lagt inn nytt vann og avløp frem til husvegg i 2001. Eldre rør fra utvendig tilkobling og inn er kommentert under innvendig vann og avløp.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U-etasje	115	71	44	Bad/vaskerom , Vindfang , Hall , Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom	Bod , Bod 2, Bod 3, Garasje
Etasje 1	147	132	15	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trappegang , Hall	
Etasje 2	36	36	0	Takstue	
Sum	298	239	59		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er 222 til 228 cm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens veileder for arealmålinger. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedplanet er noe endret og det er flere endinger i underetasjen hvor det er innreder mer arealer. Det er ikke søkt om bruksendring fra sekundærareal til primærareal. Øverste plan fra 2015 ser ut til å stemme med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er bygget innglasset balkong og bod. Det er også utført arbeider på el-anlegget. Eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Det bør bemerkes at avstand fra gulv og opp til vinduers lysåpning i underetasjen overstiger 100 cm og at vinduer er for små for rømning.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
12.6.2023	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	158	88		0	756.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Husvikveien 178

Hjemmelshaver

Kavli Bente Barth

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	158	187		0	565.4 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Husvikveien 178

Hjemmelshaver

Bente Barth Kavli

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	158	195		0	232.6 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Husvikveien 178

Hjemmelshaver

Bente Barth Kavli

Siste hjemmelsovergang

År

2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.02.1962	Opprinnelig bolig	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.06.2015	Nye etasje	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.03.2017	Vindfang	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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. Personvernærklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernærklæring/

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-norsktakst/personvernærklæring/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/JU4645>

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Bente Barth Kavli

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Husvikveien 178

Postnummer

3124

Poststed

TØNSBERG

Året og måneden du overtok
eiendommen

2004/11

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Vet du om tettesjikt, membran eller
sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

1.Bad og toalett i underetasjen 2004/2005: Totaltrenover
På bad: Membrann, varmekabler, flislegging gulv og vegger.
Rørleggerfirma: Jens Petter Zetlitz, Snekkerfirma Per Uno AS. begge i Tønsberg.
2. Vaskerom: Gulv avrettet, nytt røropplegg, varmekabler og gulvbelegg.
Ny dursj og badekar. 2015. vvs Rørleggerfirma TBG , Sem.
Det samme elektrekkerfirma har gjort alt det elektriske i huset fra 2004 og til i dag.
Elektro 1 AS., Sem.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Beskriv nærmere

Elektro1AS på Sem har fra 2004 tatt ansvar for alt det elektriske til dags dato.
Det første de gjorde i 2004 var å innstalere ny sikringsboks og undersøke det eletriske ledingsnettet.
De har alt samlet dokumentert hos seg selv.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Er det andre ting ved eiendommen det kan være viktig for kjøper å vite om?

Område på tomten fra huset og oppover i skogen er inngjerdet. Det er anlagt ny kjøkkenhage. Tomten mot Husvikveien og opp til huset er kantet med Larvikitt stein.

Meglers oppdragsnummer

2230428

Utfylt dato

17.10.2023

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signer og send til megler

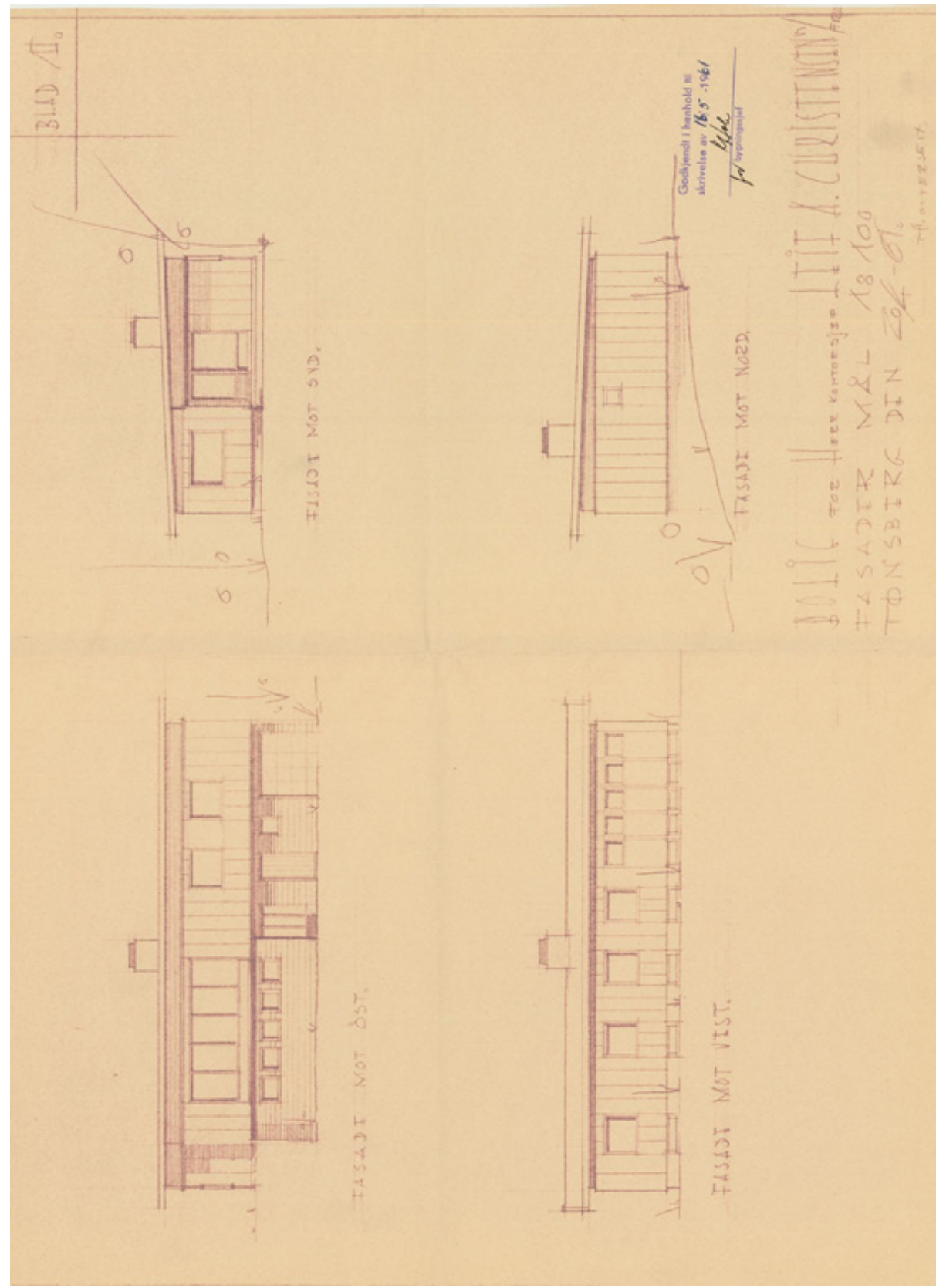
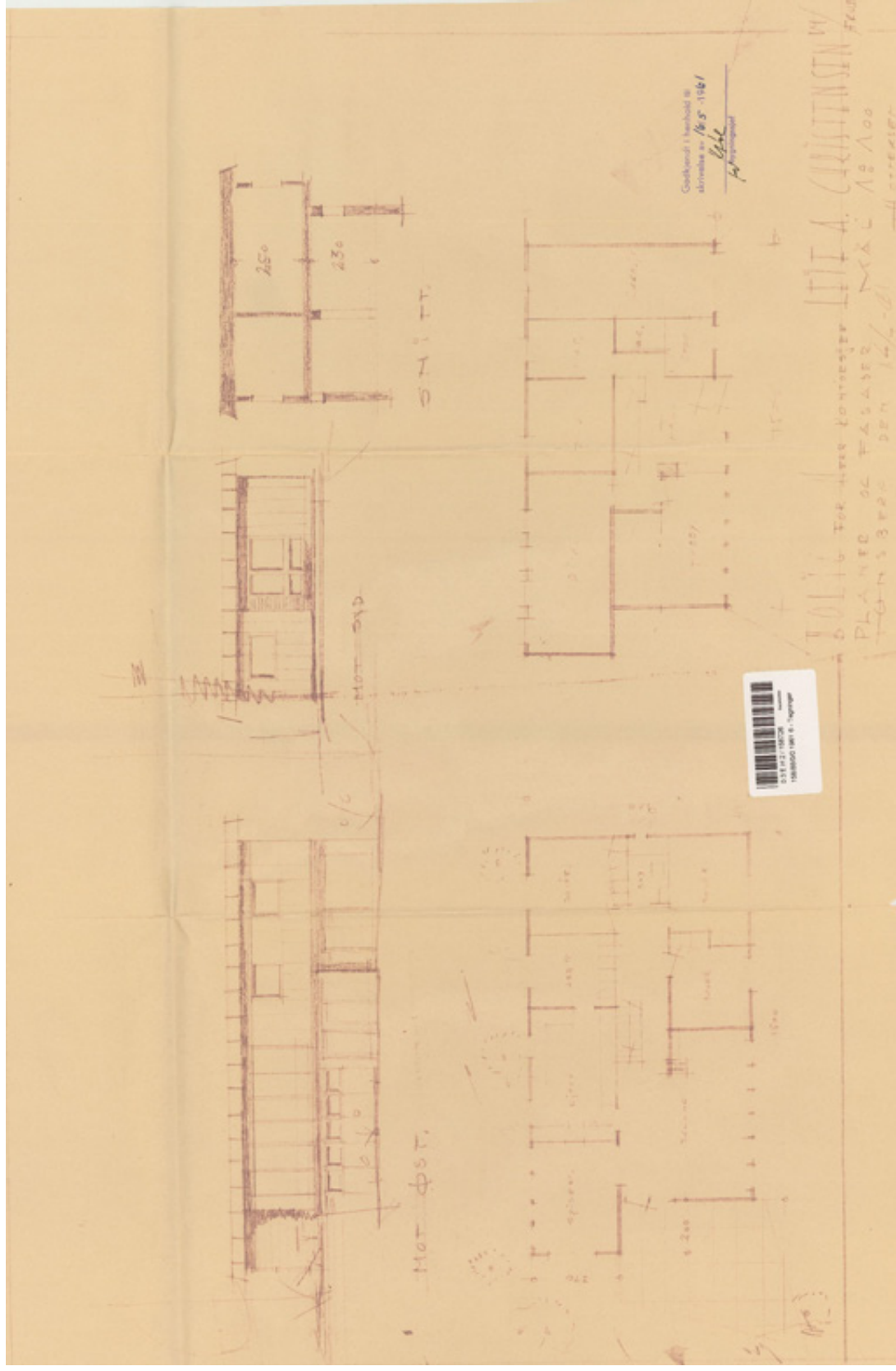
En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

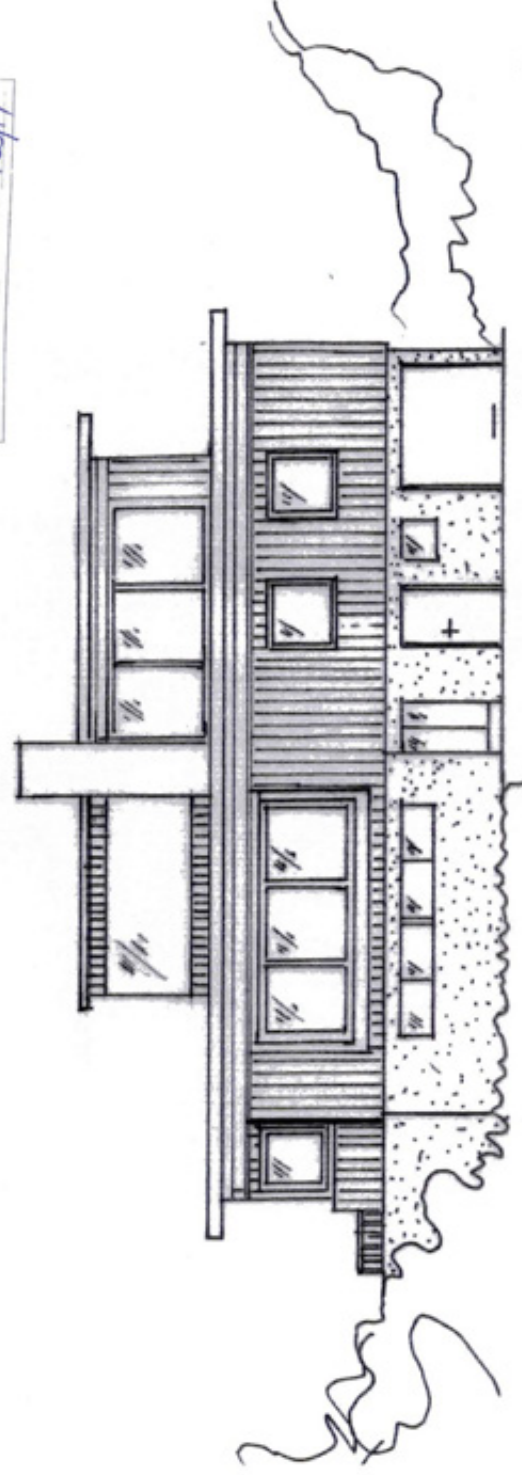


☒ Jeg skjønner at jeg signerer på
vegne av alle eiere



FASADE MOT ØST.

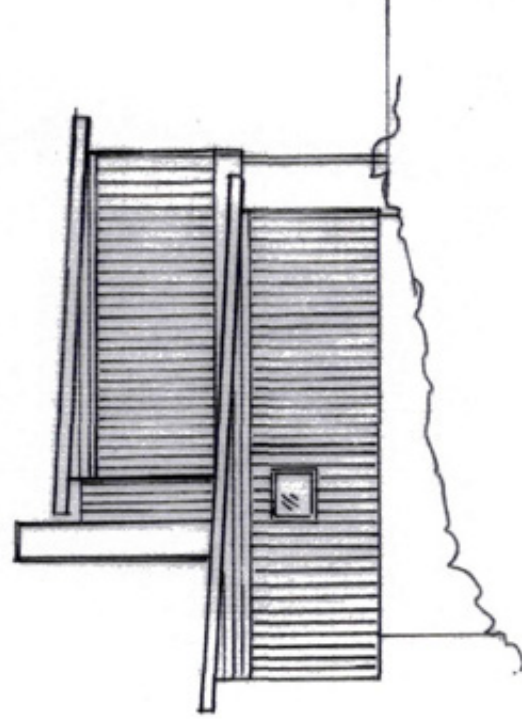
Godkjent av Bygningssak
i Tønsberg på villkår
dato 04.12.14 DFUB-sak 285/14



FASADE
DATO: 16.09.2014
MÅL 1:100
INT. ARK. BENTE KAVLI

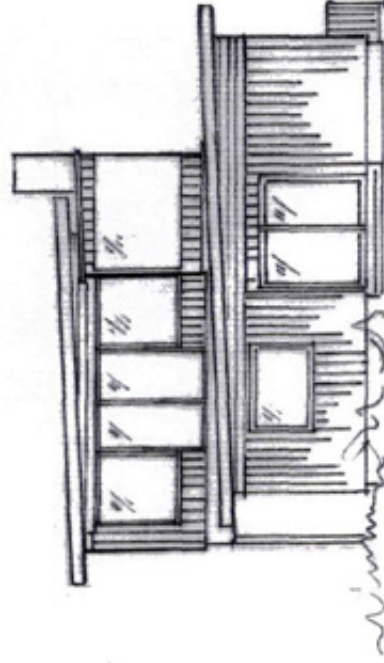
FASADE MOT NORD

Godkjent av Bygningssak
i Tønsberg på villkår
dato 04.12.14 DFUB-sak 275/14



FASADE
MÅL 1:100
BENTE KAVLI

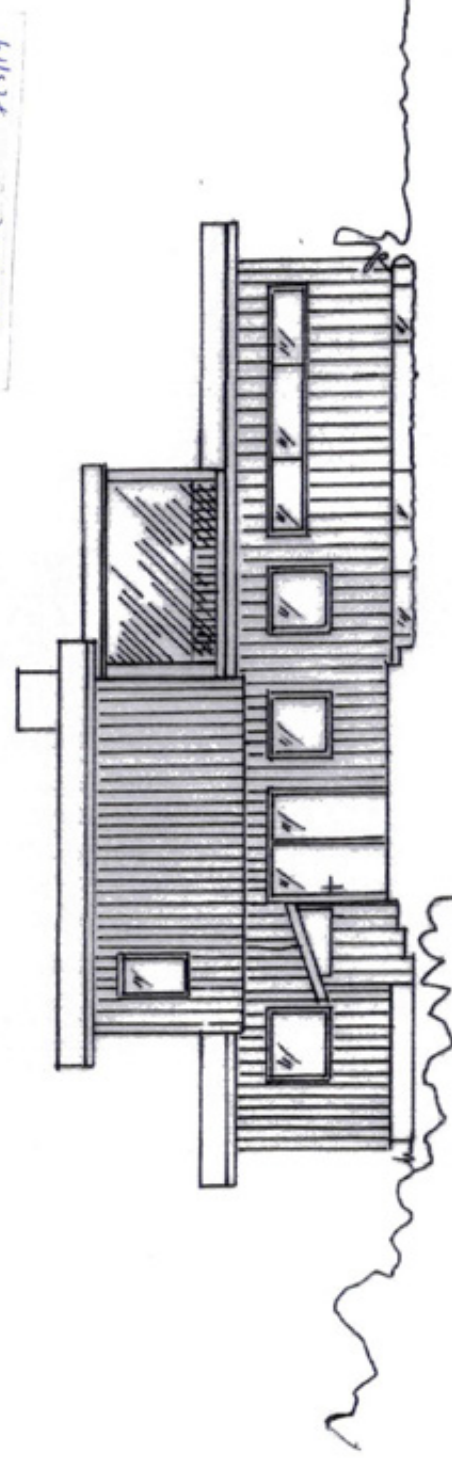
FASADE MOT SYD.



Godkjent av Bygningssaker
i Tonsberg på Vårstads
den 04.11.14 Arkitekt 7K/14

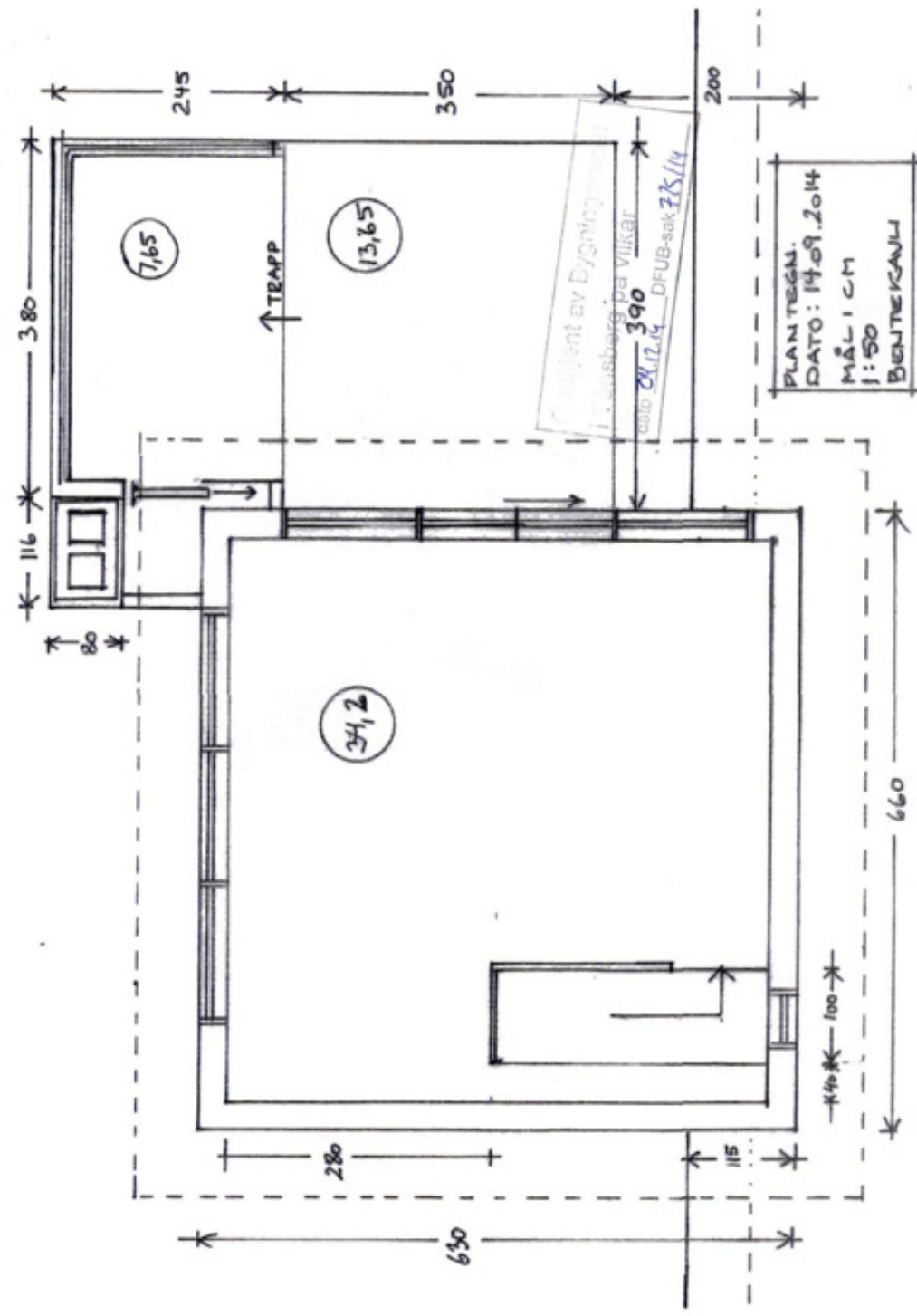
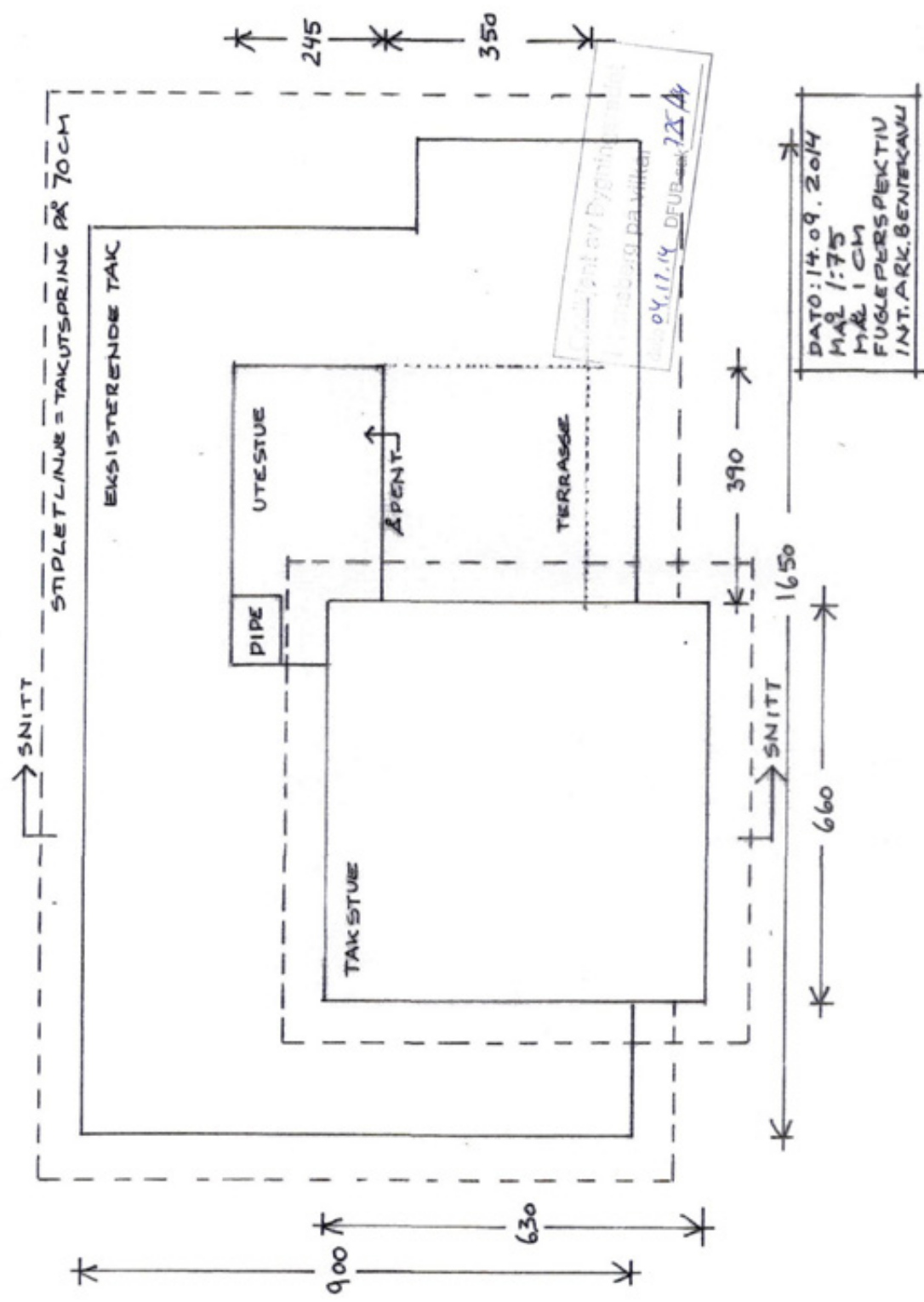
FASADE
MÅL 1:100
BENTE KAVLI

FASADE MOT VEST.

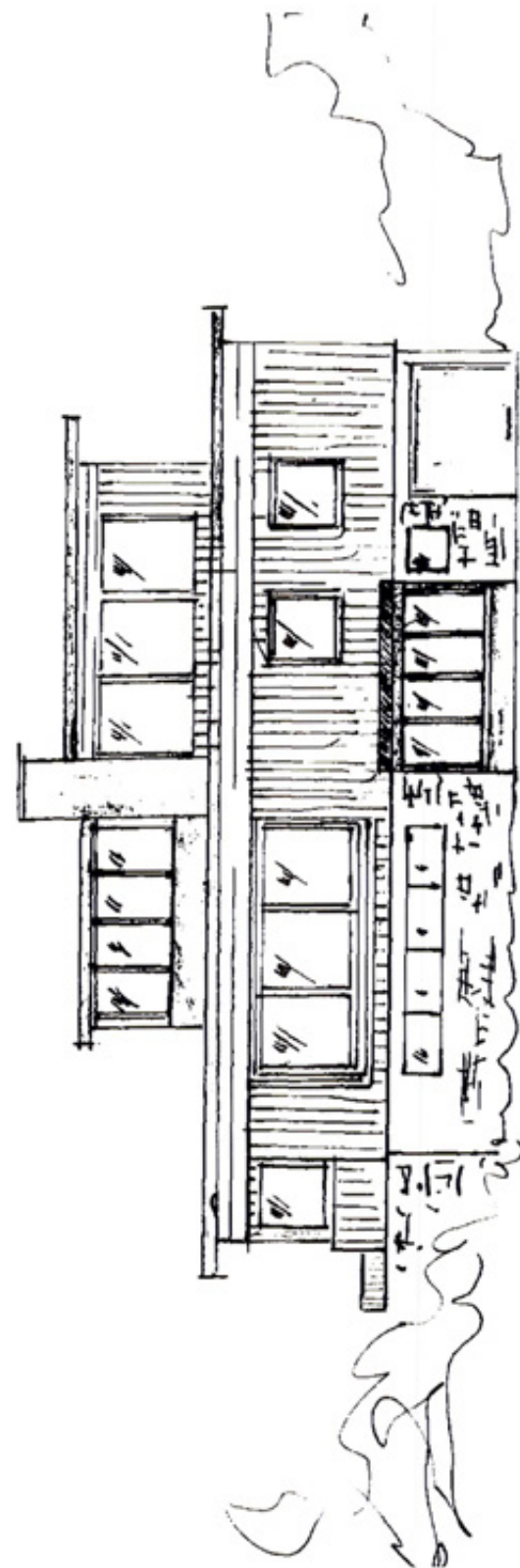


Godkjent av Bygningssaker
i Tonsberg på Vårstads
den 04.11.14 Arkitekt 7K/14

DATO : 16.09.2014
MÅL 1:100
INT. ARK. BENTE KAVLI

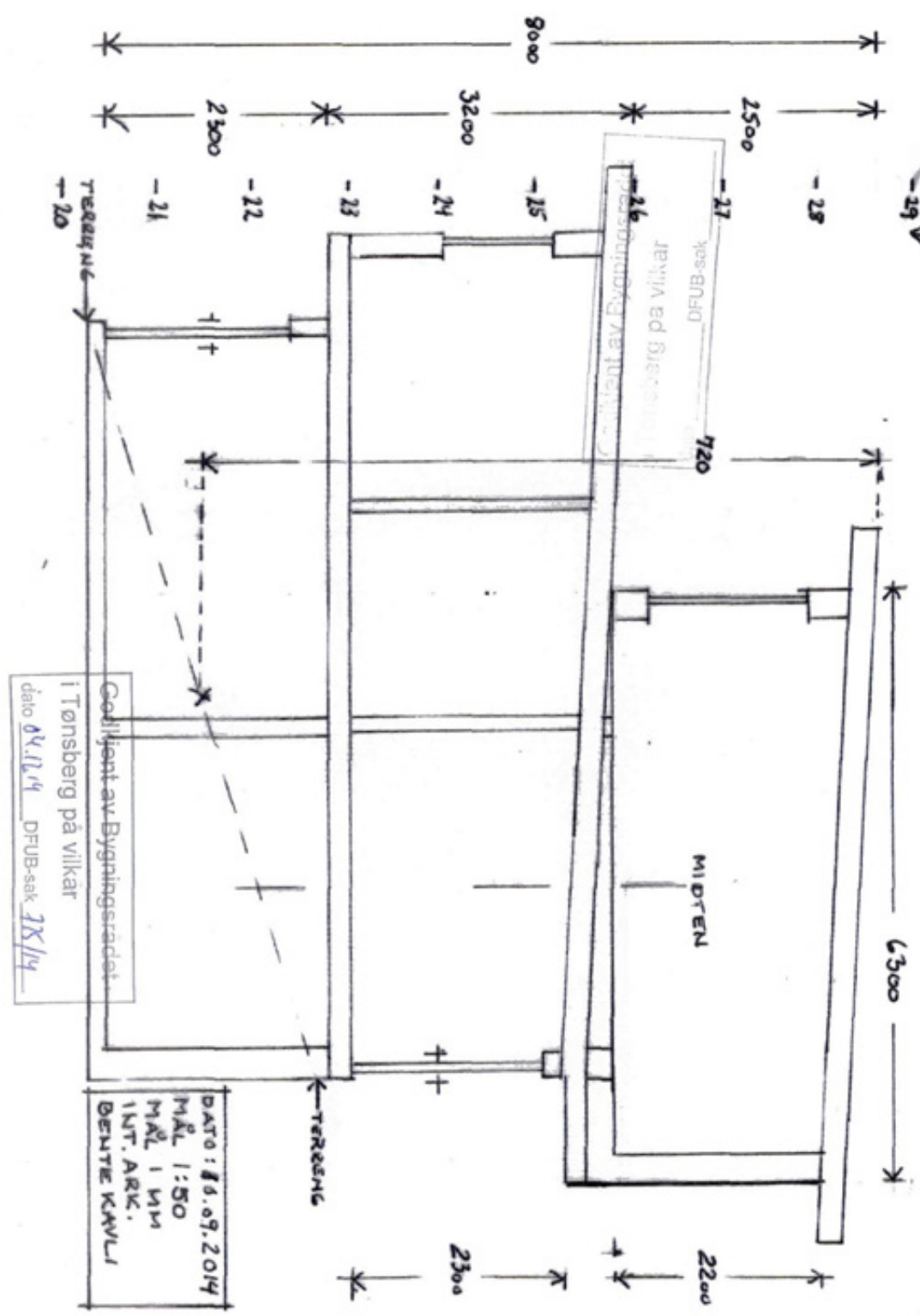


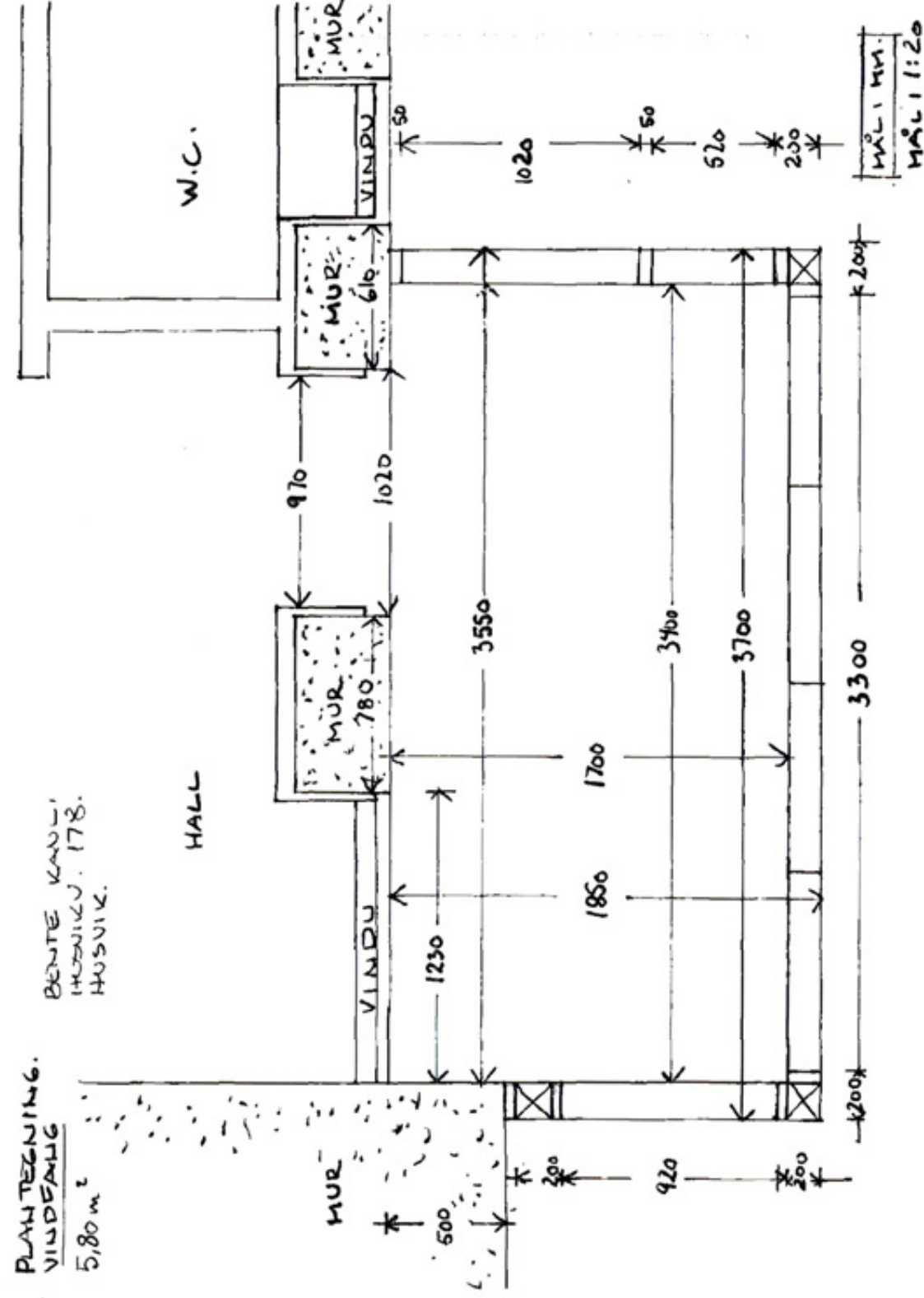
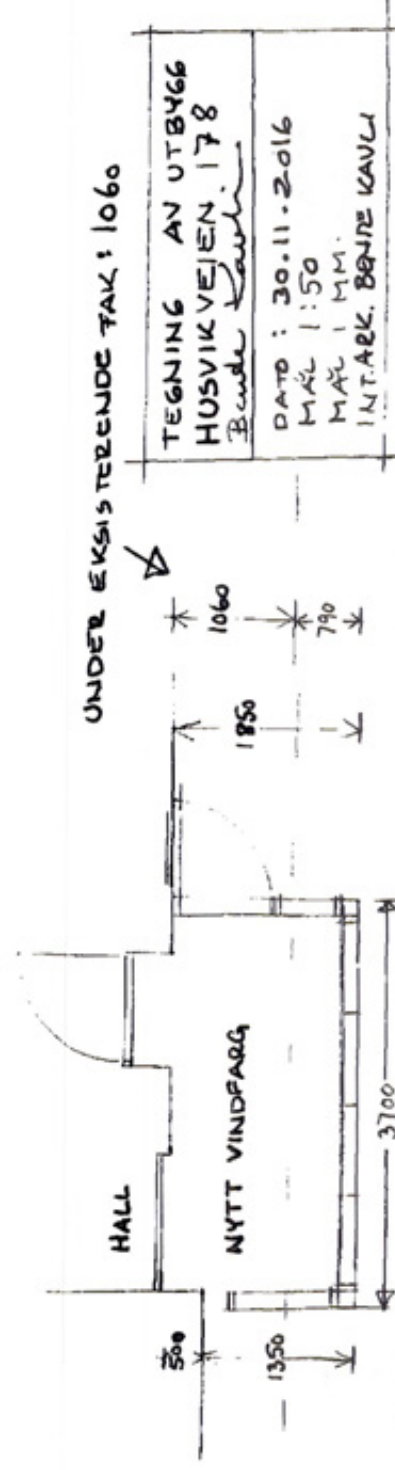
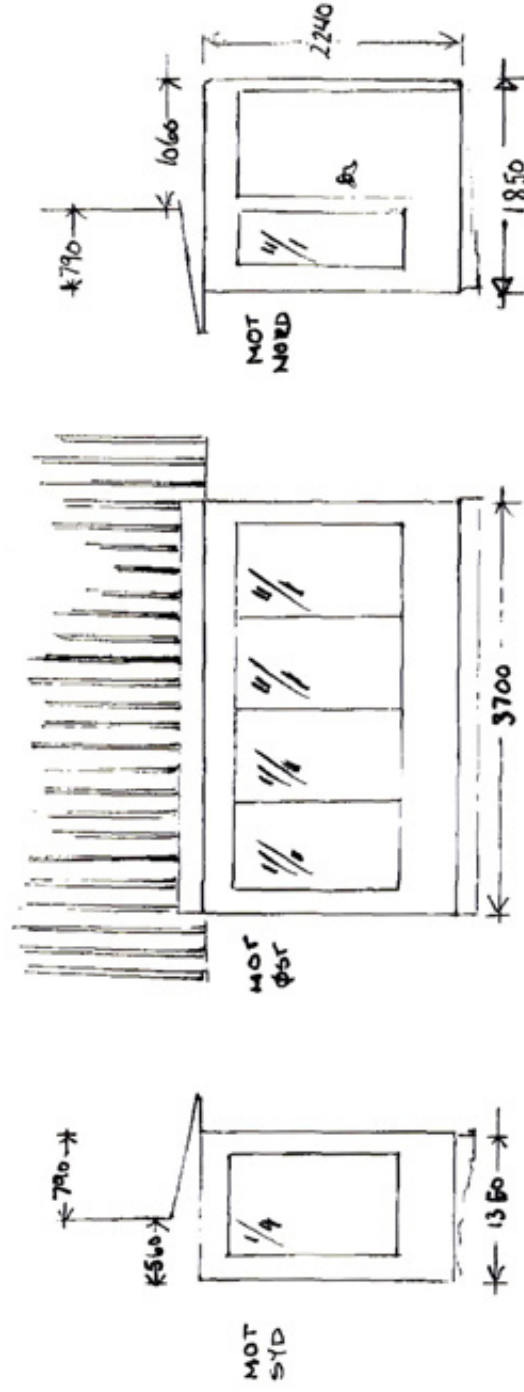
DATO 22.08.2016
 MÅL 1:100
 FASADE MOT ØST
 INT. AVL BENTE KAVLI



0 47 8 0 / 196008
 158 88 00 2017 6 - Tegninger
 braAnlv Tønsberg

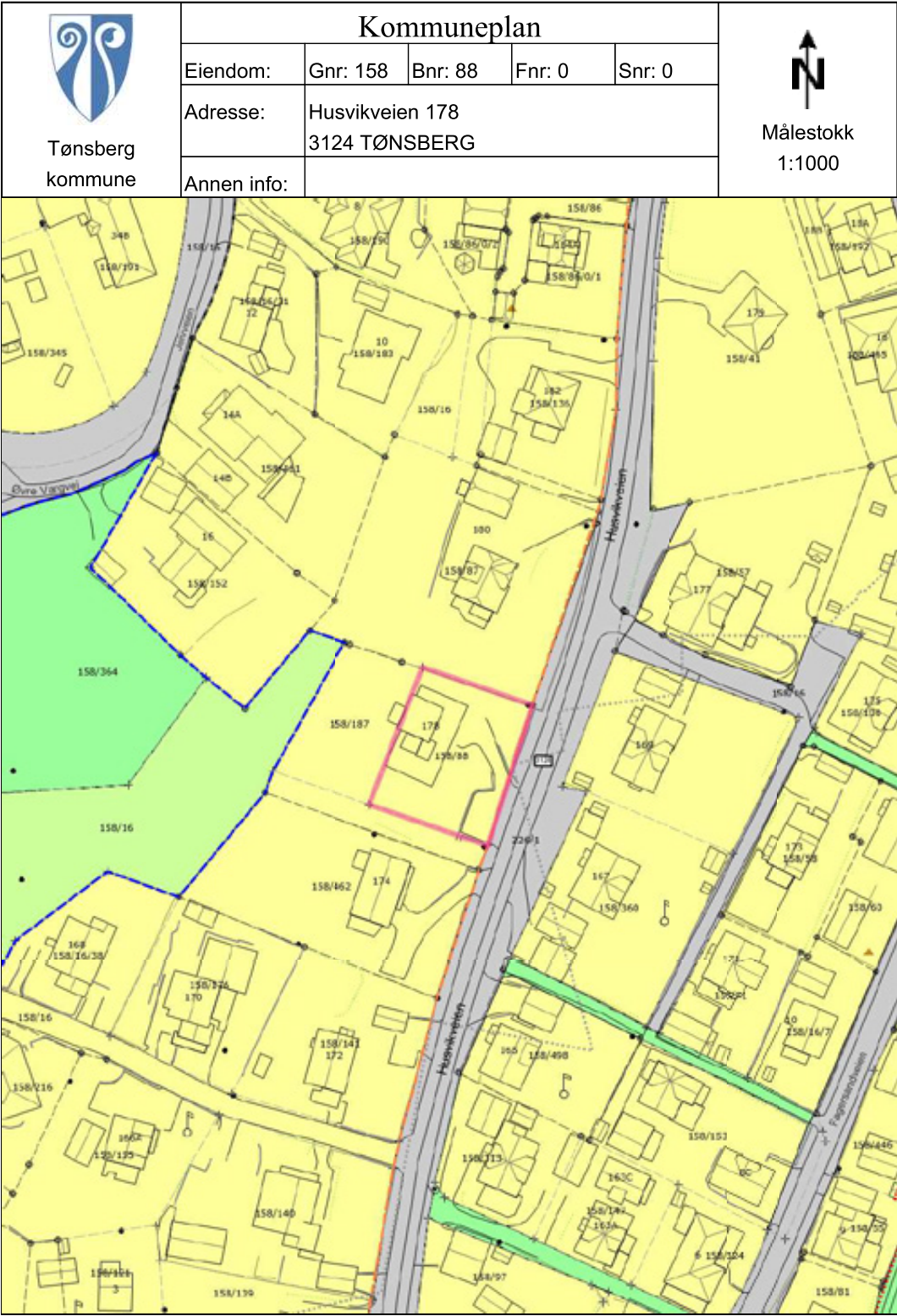
KOTE 29





NOTATER

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



Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Byggegrense		Rikspolitiske retningslinjer
	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.		MatrikelnummermedSnr.		Flaggstang
	MurFrittstående		MurLoddrett		Hekk
	AnnetGjerde		Steingjerde		Stolpe
	Gatelys		Luftledning trase		Svømmebassengkant
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegkantavkjørsel
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Bolig		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Kystkontur		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde planforslag
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		Kystkontur

NOTATER

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

NOTATER

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Husvikveien 178, 3124 Tønsberg

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

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

☐ Jeg er forbruker

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

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

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27

Epost jesper@z-eiendom.no

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