NORDVIK

Husøyveien 20A

5 soverom | 177 kvm | Enebolig



Velkommen til

Husøyveien 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
50	Om boligen
61	Nabolagsprofil
63	Tilstandsrapport
95	Egenerklæringsskjema
103	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026









Nøkkelinformasjon

En sjarmerende og nydelig eiendom med stort potensiale! Attraktiv og sjønær beliggenhet på Husøy!

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**98 340,-**
Totalpris	**3 988 340,-**
BRA-i	**177 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Husøyveien 20A!

En sjarmerende og nydelig eiendom med stort potensiale! Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med kort vei til kyststi langs vannet som går rundt store deler av Husøy. Det er også umiddelbar nærhet til et flott idrettsanlegg og til flere fine badeplasser.

Eneboligen går over to plan, samt kjeller og loft. Inneholder følgende:

Kjeller: Uinnredet kjeller.
1.etasje: Entré/gang, trapperom, gang, rom benyttet som vaskerom, garderoberom, kjøkken, stue, soverom, toalettrom og bad.
2.etasje: Gang med trapp, fire gode soverom og lite walk-in-rom.
Loft er delvis gulvet og fint for ekstra oppbevaring.

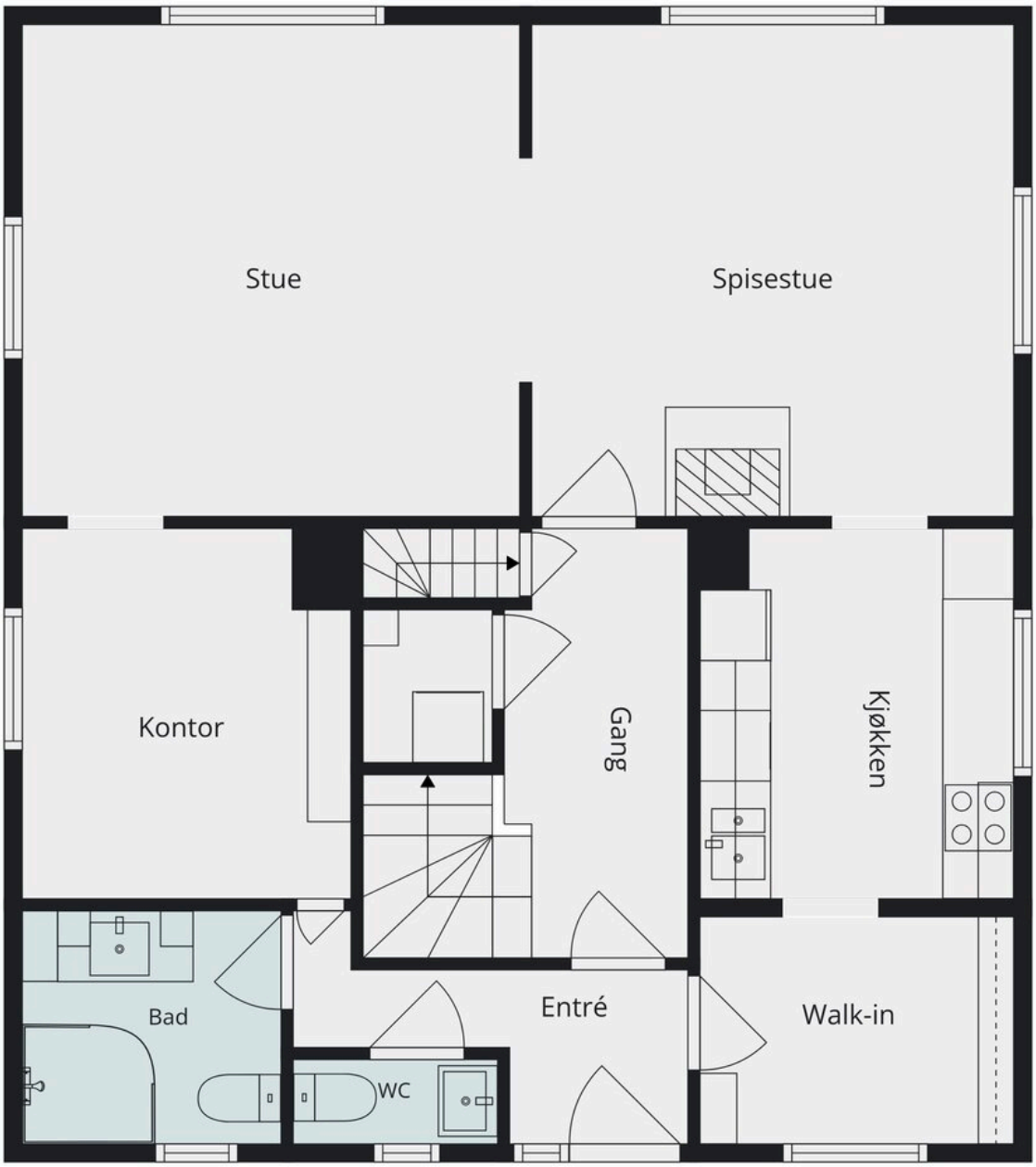
I tillegg er det et uthus/garasje som er innredet med rom, kjøkken/stue og bad.

Stor og usjenert hage med boltreplass for store og små.

Velkommen!

Planløsning

1. etasje
BRA-i: 83 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


















Eventyrlige detaljer




Reform
analyse











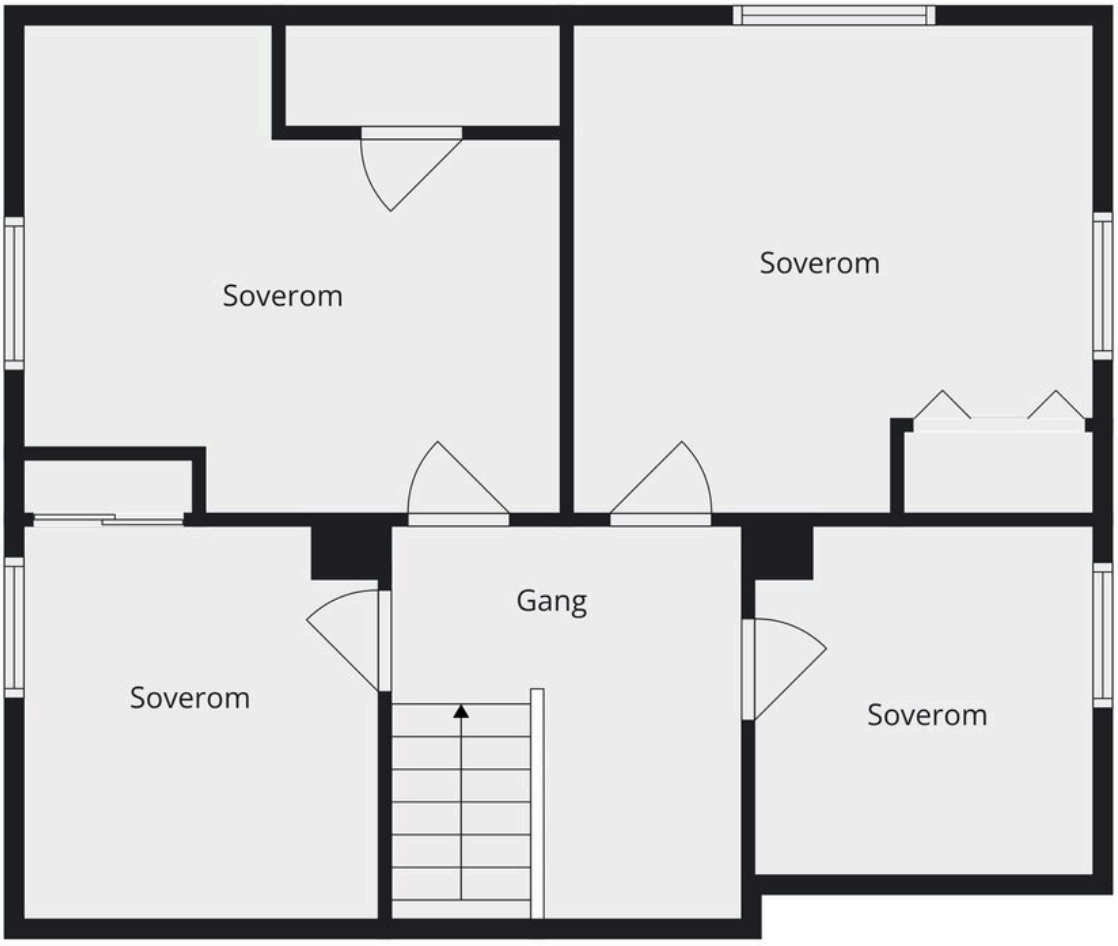






Planløsning

2. etasje
BRA-i: 56 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




















E.T.
barnas egen sangbok
Grimm
Askepott






























LG



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0180/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND
Gnr 159, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Sissel Heidi Norder

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1923

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 177 kvm
Totalt BRA: 177 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Uinnredet kjeller.
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré / gang, trapperom, gang, vaskerom, bod, kjøkken, stue, soverom / kontor, toalettrom, bad.
Total BRA: 83 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott.
Total BRA: 56 kvm.

Uthus / garasje
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 0 kvm. Innredet rom til soverom på loft. 16 kvm ikke måleverdig areal.
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet boligens geometriske form kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Ikke målbare arealer:

Arealer i kjeller er ikke medtatt i tabellen da takhøyde er under 1,90 meter.

Uthus / garasje:
Arealer på loft er ikke medtatt i bygningens BRA da takhøyde er under 1,90 meter.
Takhøyde i 1.etg er ca 196 cm.
Arealer av uthus ca 16 m2, areal av garasje ca 22 m2.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold, med sol hele dagen på sommeren. Den forsvinner bak naboen hus noe tidligere enn solnedgang.

Standard
Velkommen til Husøyveien 20A!

En sjarmerende og nydelig eiendom med stort potensiale! Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med kort vei til kyststi langs vannet som går rundt store deler av Husøy. Det er også umiddelbar nærhet til et flott idrettsanlegg og til flere fine badeplasser.

Eneboligen går over to plan, samt kjeller og loft. Boligen har en generelt eldre standard og trenger oppgraderinger for å holde dagens standard. Her får man en sjarmerende eiendom med nydelige eldre detaljer som store vindusflater, tredører og en original trapp. Det er et utmerket potensiale til å få en idyllisk eiendom med en særdeles god atmosfære, for de som ønsker å sette sitt eget preg!

I boligens 1. etasje har man en lys og hyggelig stue som er fordelt i to soner - ideelt som tv-stue og spisestue. Videre har man et soverom som også kan benyttes som for eksempel hjemmekontor eller bibliotek. Videre i denne etasjen har man et eldre bad, toalettrom, samt rom benyttet som vaskerom. Det er et koselig kjøkken med innredning i en klassisk stil. Det er rikelig med skap - og benkeplass, samt heltre benkeplate med fine fliser over benk. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator med utlufting. På innsiden av kjøkkenet har man et praktisk garderoberom som også har adkomst til entreen. En nydelig original trapp fører opp til boligens 2. etasje.

I boligens 2. etasje har man fire gode soverom med plass til seng og oppbevarings møblement. Her er det verdt å merke seg de nydelige tredørene, og de store vindusflatene som gir et fint utsyn mot det hyggelige nabolaget og med et lite sjøgløtt. Det ene rommet har også tilknytning til et lite walk-in garderobe.

Ellers har boligen en stor uinnredet kjeller, samt et delvis gulvet loft.

I tillegg er det et uthus/garasje som er innredet med rom, kjøkken/stue og bad (dette er ikke forsøkt søkt om til kommunen).

Stor og usjenert hage med boltreplass for store og små.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Parkering i egen gårdsplass.

Det medfølger en Eease ladeboks, montert på kjellerdør/overbygget.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informajon fra selger:

- Renovering av bad: 2005
- Bytte av alle vinduer i huset (ikke kjeller): 2009
- Renovering av kjøkken: 2007
- Bytte av kjellervindu (mot vei): Ved anlegg av fortau (husker ikke når det ble gjort, før pandemien).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 2005 - Nøtterøy elektriske - renovasjon av badet. Egeninnsats på vegger, gipsplater, tapet og maling.

- Membran og sluk oppgradert i 2005. Vet ikke om det ble gjort noe med tettesjikt.

- Vestfold Varmeteknikk. Rundt 2013 - 2015.
Oppgradering av pipe, satt inn rør.
Forseglet pipe nr. 2.
2007: Byttet alle vinduer (ikke kjeller). Gjort av faglært.
2008: Byttet to kjellervinduer (mot Husøyveien), i forbindelse med opparbeidelse av fortau. Forsterket vinduer i forhold til snømåking.

- Ikke vært utfordringer med dreninger mens jeg har bodd her.

- Det foreligger samsvarserklæring fra Nøtterøy Elektriske - 2005. Ombygging/rehabilitering av anlegg (NEK 400:2002).

- Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget antatt i 2005 - tilsyn fra DLE. Arbeid utført av Nøtterøy elektriske i etterkant.

- Det er installert elbil lader. Mener Andebu elektriske i 2020 satt opp Eeasee lader.

- Desember 2024. Usikker på firma, via Fremtind forsikring. Tilstoppet og sprukket vannrør i kjeller, ble skiftet.
2008: Koblet til offentlig septik.

- Kontroll av parafinbrenner og dagtank (mener denne er forseglet nå). Gjort i forbindelse med tilsyn og rehabilitering av pipe.

- Vaskerom er ikke i henhold til standard.

- Renovert pipe. Jøtul-ovnen har defekt spjeld.

- Tak - se takstrapport Kledning - synlig råte (spesielt

sørveggen) Ytterdør - se takstrapport.

- Kjenner ikke til feil /mangler ved det elektriske anlegget, men det er et gammelt anlegg.

- Synlige sprekker på 90 cm grunnmur, både innvendig og utvendig - ikke gjennomgående sprekker.

- 2024: Sprekk i vannrør i kjeller, forsikringssak. Hatt to tilfeller av tilbakeslag av septik, før tilkobling til offentlig nett. Grunn: nabo som ikke tømte sin septiktank.

- Tre vintre med mus - 2021, 2022 og 2023. Brukt musefeller.

- Varmepumpe: knagger på deksel er brekt, så deksel må festes manuelt (tape) ved bruk. Jøtuloven: defekt spjeld.

- Feil på tilbehør som følger med i handelen:
Oppvaskmaskin: Defekt.
Induksjonstopp: Sprukket, men fungerer som vanlig.

- Arealoppmåling i 1996 (når jeg kjøpte boligen) - 156 kvm 2026 takstmann tok ny måling - 139 kvm.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Onsrud Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig oppført i tre over mur ca 1923.
Bygget har saltak tekket med betongstein og er kledd utvendig med trekledning.
Vinduer av tre med tolags glass.
Uthus/garasje med innredet hybel.
Det henvises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

UTVENDIG:
Enkeltkrum betongstein som tekking.
Nedløp og beslag av metall.
Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning.
Trekonstruksjoner.
Bordet undertak.
tilgang via trappeluke i gang.
Delvis gulvet loft.
Trevinduer med tolags glass.

INNVENDIG:
Overflater består av parkett, heltregulv, teppe, laminat og belegg på gulv, malt tapet på vegger.
Malte plater og panel i innvendige tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Plast og støpejernsrør.
- Ventilert med naturlig utlufting.
- For spesialrom: se egne punkt.
- Luft til luft varmepumpe er montert i stue-
- Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller.
- El-anlegg av varierende alder.
- Sikringsskap er montert i gang i 2.etg. Automater på alle kurser.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Skorstein over tak
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Taktekking:
Tekking må skiftes.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Kledning har slitasje, begrenset lufting og råteskader.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er pågående lekkasjer flere steder i randsone og ved gjennomføringer.
Det er ikke tilfredsstillende lufting av konstruksjoner.
Misfargninger av konstruksjoner.

Ujevn/manglende isolering.
Råte på utvendige konstruksjoner som vindskier, sperrender, forkantbord osv
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Utvendig > Dører:
Dører har omfattende slitasje.
Råte i bunn.
Manglende beslag
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Overflater:
Det er en del slitasje og skader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er stedvis åpent inn i bjelkelag.
Bjelkelag virker stedvis underdimensjonert.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet har ikke sluk eller vanntette overflater.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er uegnede materialer på vegger.
Rørføringer i yttervegger.
Utette rørjennomføringer i våtsoner.
Elektrisk punkt i våtsone.
Lekkasje fra dusjkabinett.
Skader på innredninger.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Uthus / garasje:
Garasje sammenbygget med eldre uthus av ukjent byggeår.
Garasje oppført i tre over ringmur av lettklinkerblokker.
Gruset dekke i garasje.
Uthus oppført i tre over ringmurer av stein/mur.
Kryprom under boligen er ikke vurdert da det ikke er tilgang, ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige forhold:
Bygninger med saltak.
Garasje med asfaltshingel eller lignende (snødekt) som taktekking.
Uthus med eldre enkeltkrum betongstein som taktekking.
Utvendig kledd med trekledning.
Vinduer av tre med ett og tolags glass.
Profilerte tredører, profilert manuell leddport av tre.
Konstruksjoner fremstår med alder/værslitasje, skader, råte og lekkasje i taktekkingen på garasje. Store vedlikeholdsbehov
Forholdene gis en TG3 utifra nevnte forhold.
Utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes for å hindre ytterligere skader på konstruksjoner.

Innvendige forhold:
Uinnredet og uisolert garasje med grus på dekke.
Uthus innredet med stue/kjøkken og bad.
Tilgang til loft via plassbygget trapp.
Overflater består av laminat/belegg på gulv, forøvrig malte plater på overflater.
Det bemerkes spesielt at grunnet omfattende lagring og innredninger er verken garasje eller uthus fullverdig vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales etter at bygningen er tømt.
Konstruksjoner fremstår med påløpt alder, skader og store vedlikeholdsbehov og gis en TG3.
Utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes for å hindre ytterligere skader og opprettholde funksjon.
Utbedringskostnader stipulert til ca 100.000-200.000 kr.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

- Stekeovn
- Koketopp (med sprekk)

- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin (defekt)
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe i stue.
- Kombiovn i stue. Dagtank er montert i trappegang.
- For øvrig elektrisk oppvarming.
- Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk de siste år på følgende:
2024: 16 653,3 kWh
2025: 15 582,09 kWh
Hittil i 2026: 11 463,66 kWh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm 01.10.2026. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Det er egen måler for uthuset.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 712,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann og avløp (Fastledd + forbruk)
- Standard renovasjon med ekstra beholder for plastemballasje
- Tilsyn- og feiegebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 368,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 148,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 336 655,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 346 619,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Sparebank 1 - LO Favør
Polisenr: 8230036

TV/Internett/Bredbånd
To fibertilknytninger: Telenor og Viken fiber. Nåværende

eier er koblet til Telenor, månedlig kostnad: kr. 1 148,- (Bredbånd 500).
Ny eier tegner eget abonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 604 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en selveiertomt på 604,6 m².
Tomten er svakt skrånende og byr på et hyggelig og anvendelig uteareal.

Eiendommen har en fin plassering som hjørnetomt i krysset mellom Husøyveien og Kirkegaten. Hagen er inngjerdet og opparbeidet med diverse beplantning, noe som gir en hyggelig ramme rundt boligen og gode muligheter for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster utendørs.

Det er gruset gårdsrom med gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Det er i tillegg klargjort for oppføring av garasje, noe som gir en fin mulighet for videre utvikling av eiendommen.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Merk:
Uthuset ligger / er oppført for nærme tomtegrensen på naboens eiendom.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Husøy, med nærhet til både sjøen, flotte rekreasjonsmuligheter og gode hverdagstilbud.

Fra boligen er det kort vei til den populære kyststien som følger vannet rundt Husøy – perfekt for både rolige spaserturer og fine turer i naturskjønne omgivelser. I umiddelbar nærhet ligger også idrettsanlegg med kunstgressbane og tribune, samt flere flotte badeplasser som innbyr til lange sommerdager ved sjøen.

Like i nærheten ligger Fjærholmen – et populært utfartssted og friluftsområde med flott badestrand, svaberg og gode muligheter for å nyte sommerlivet ved sjøen. Her finner man også et aktivt seilmiljø med seilforening og båtliv, og området er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. Nærheten til Fjærholmen gir flotte muligheter for både bading, sjøliv og rekreasjon rett i nærområdet.

Dagligvarebutikken, Spar med post i butikk, barnehage og barneskole ligger praktisk til i nærområdet. Det er ca. 4 km til Borgheim og Teie, hvor man finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ungdomsskoler, videregående skole og golfbane. Tønsberg sentrum ligger ca. 6 km unna, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud.

Her bor man fredelig og tilbaketrukket, med sjøen og flotte rekreasjonsområder som nærmeste nabo, samtidig som skoler, fritidsaktiviteter og nødvendige hverdagstilbud er lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger i krysset ved Husøyveien og Kirkegata, rett utenfor boligen.
Det er 14 minutter til Tønsberg stasjon samt 35 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i gangavstand fra boligen. Husøy Maritime Fus barnehage ligger 0,4 km fra boligen, 1,1 km til Tillas naturbarnehage og 1,1 km til Føynland barnehage.

Føynland barneskole er også innen gangavstand. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Husøy skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1977, men det er avvik fra disse:
1. etasje:
Deler av opprinnelig gang er omgjort til walk-in / garderoberom med direkte adkomst til kjøkkenet.

2. etasje:
Denne etasjen var opprinnelig innredet med stue, soverom og rom benevnt som "kj". Stuen er i dag inndelt til to soverom og "kj" rommet er også et soverom.

Det foreligger ikke tegninger av kjellerplan.

Uthus/ Garasje:
I henhold til historiske kart vises det at uthuset er oppført omkring samtidig som boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon for oppføring eller innredning av uthuset.

Uthuset ligger også for nærme tomtegrensen, på naboens eiendom. Det foreligger ingen avtaler, verken skriftlig eller muntlig på dette forholdet. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde, få godkjent oppføringen, eller inngå avtale med naboen i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i all hovedsak i et uregulert område, men en liten del (42,65 kvm) ligger under reguleringsplan for fortau langs Husøyveien, datert 09.03.2005 med planid: 3905 51009. Dette område er regulert til boliger og frisiktsone.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2024, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gang/sykkelvei - nåværende, vei (18,66 kvm) samt hensynssone for ras- og skredfare.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 17.02.2015. Det ble ved dette tilsynet ikke avdekket avvik, men det manglet røykvarsler i boligen. Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukkede dører.

Det var varslet nytt tilsyn samt feiebesøk 18.02.2025, men det var ingen tilstede på eiendommen da tilsynet skulle gjennomføres. Kjøper oppfordres til å få utført et nytt tilsyn for kontroll av sikkerheten til fyringsanlegget.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 159, bnr. 100 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/159/100:
02.03.1978 - Dokumentnr: 501481 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring for dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av tilbygg på eiendommen. Eier fraskrev jeg enhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes veivedlikehold, utbedringsarbeider eller veitrafikk. Område mellom bygningen (e), og veivesenets område må til enhver tid holdes ryddig, slik at sikten til og fra veien ikke blir hindret. Heftelsen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
16.02.1923 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:159 Bnr:75

31.05.2007 - Dokumentnr: 7609 - Grensejustering
Med i denne grensejusteringen er også Gnr 9430 bnr 1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1433629 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:159 Bnr:100

01.01.2024 - Dokumentnr: 409261 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:159 Bnr:100

Eiendommens rettigheter:
16.02.1923 - Dokumentnr: 900411 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:75
Meglers kommentar: Gammel, tinglyst rettighet tilbake til 1923 hvor det ble gjennomført en skylddeling. Eiendommen fikk den gan rett til benyttelse av brønn.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr: 159, bnr. 75 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for

eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus (redusert pga allerede kommunale opplysninger) kr. 7 400,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra - small kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 123 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Husøyveien 20A

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Føynland skole (0-0 kl.)	**12 min**
Træleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
216 elever, 14 klasser	6.2 km
Skagerak Inter. School Tønsber...	**14 min**
145 elever, 8 klasser	7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k...	**17 min**
405 elever, 35 klasser	9.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	**19 min**
188 elever, 7 klasser	9.5 km
Nøtterøy videregående skole	**8 min**
550 elever	4.5 km
Færder videregående skole	**10 min**
750 elever	5.7 km

Offentlig transport

Husøyveien Kirkegata	**1 min**
Linje 113A, N113	0 km
Tønsberg stasjon	**14 min**
Linje RE11, RX11	6.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**35 min**

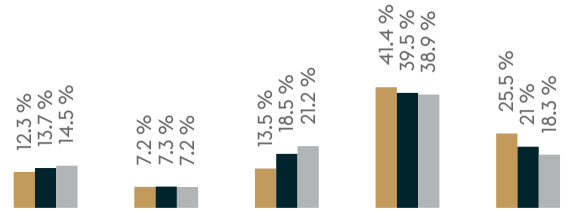
Barnehager

Husøy Maritime Fus barnehage (...	**5 min**
56 barn	0.4 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år)	**12 min**
60 barn	1.1 km
Føynland barnehage (1-5 år)	**12 min**
52 barn	1.1 km

Dagligvare

Spar Føynland	**12 min**
Coop Extra Nøtterøy	**6 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100

Naboskapet

Godt vennskap 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

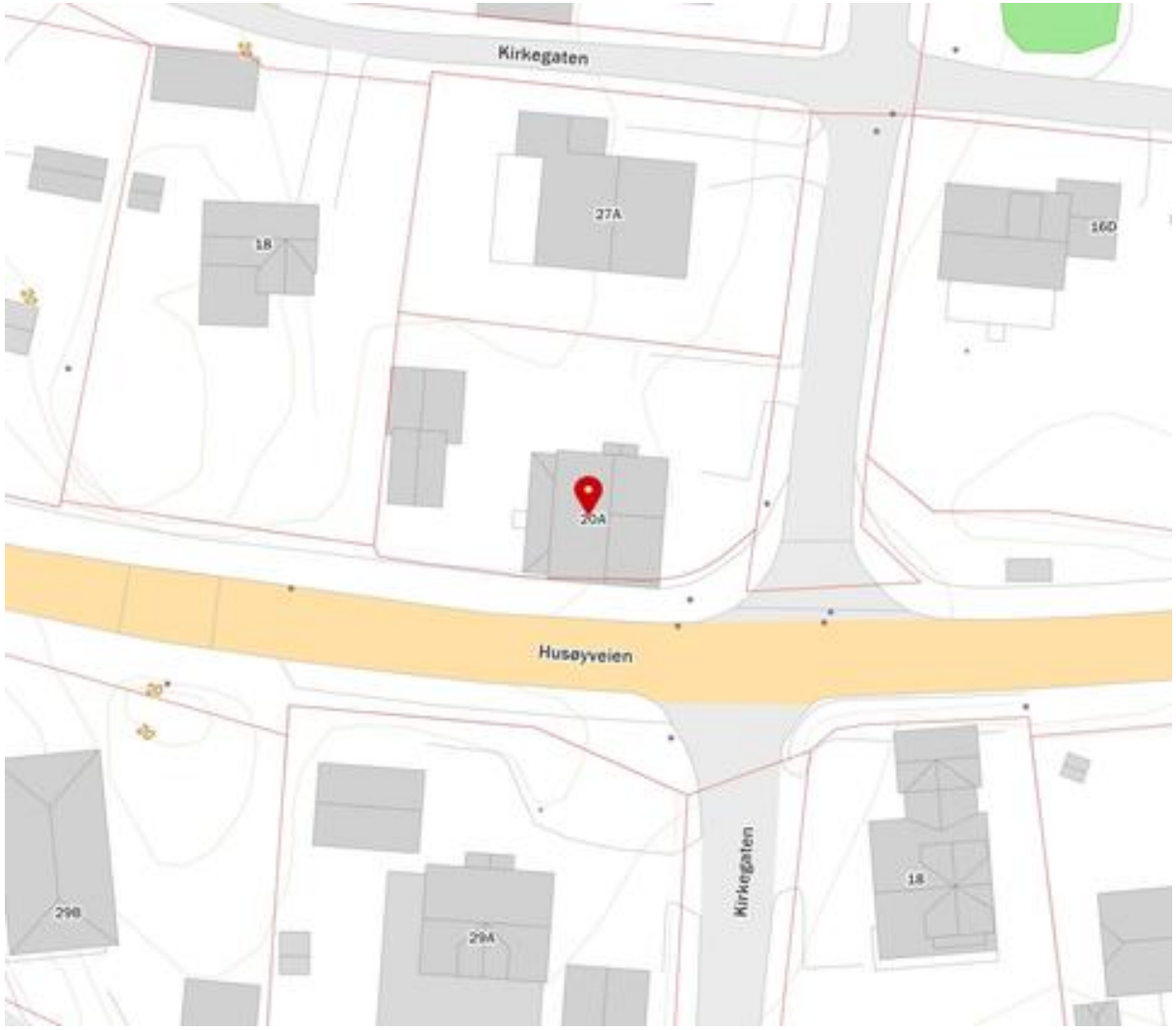
Sport

Husøy Skole	1 min
Husøy idrettsanlegg	8 min
ENERGY Fitness Borgheim	7 min
EVO Nøtterøy	9 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Husøyveien 20 A, 3132 HUSØYSUND

TØNSBERG kommune

gnr. 159, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21041-2776 **Referansenummer:** NV2129

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD TAKSERING AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over mur ca 1923.
Bygget har saltak tekket med betongstein og er kledd utvendig med trekledning.
Vinduer av tre med tolags glass.
Uthus/garasje med innredet hybel.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Enkeltkrum betongstein som tekking

Nedløp og beslag av metall

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning

Trekonstruksjoner.
Bordet undertak.
tilgang via trappeluke i gang.
Delvis gulvet loft.

Trevinduer med tolags glass

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av parkett, heltregulv, teppe, laminat og belegg på gulv, malt tapet på vegger.
malte plater og panel i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malt tapet på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.
Ventilert med naturlig utlufting via ventil i vegg.

Vaskerom
Vaskerom er etabler under trapp.
Belegg på gulv, for øvrig malte plater på overflater.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Heltre benkeplate me fliser over benk.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM Gå til side

Wc har belegg på gulv, tapet på vegger.
Takessplater i innvendig tak.

Innredet med servant og wc

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast og støpejernsrør
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Luft til luft varmepumpe er montert i stue

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang i 2.etg.
Automater på alle kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Uthus/ Garasje

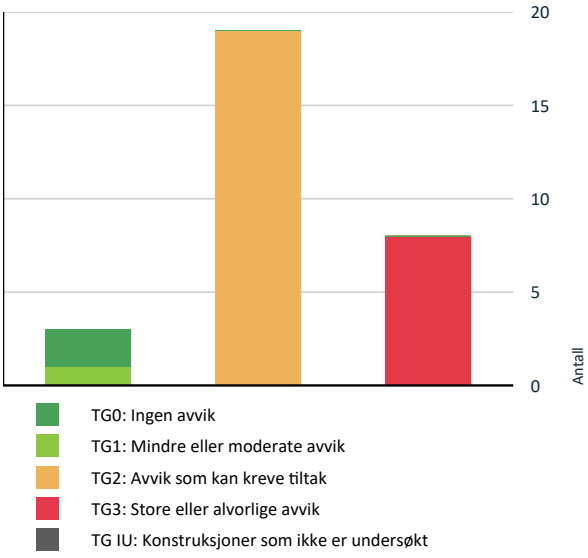
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser av lovlighet anbefales

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

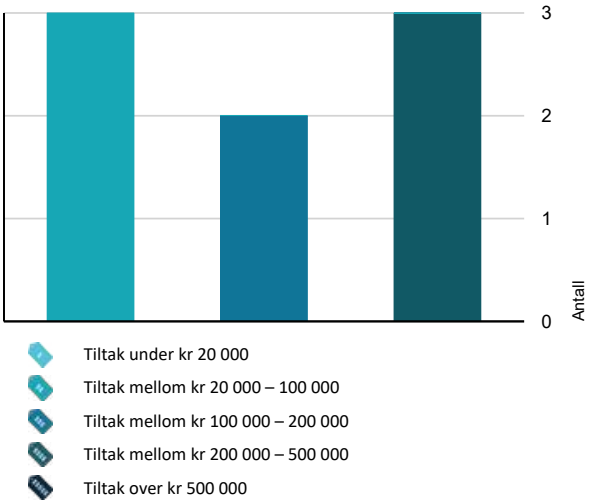
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1923

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Behov

Kommentar
Kilde: eier

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enkeltkrum betongstein som tekking

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasje på loft flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tekking må skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Kledning har slitasje, begrenset lufting og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledning bør påregnes skiftet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner.
Bordet undertak.
tilgang via trappeluke i gang.
Delvis gulvet loft.
Observasjoner er gjort fra gulvet område av hensyn til egen sikkehet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er pågående lekkasjer flere steder i randsone og ved gjennomføringer.

Det er ikke tilfredsstillende lufting av konstruksjoner.

Misfargninger av konstruksjoner.

Ujevn/manglende isolering.

Råte på utvendige konstruksjoner som vindskier, sperrender, forkantbord osv

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Taktekking må skiftes.

Fuktskadede og råteskadede materialer må skiftes.

Isolasjon bør ligge i jevn tykkelse over hele flaten for å unngå kondensproblematikk.

Luftinger bør utbedres.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra omfang/løsning

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer - 2

Trevinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har påløpt alder, ufagmessige innsettingsdetaljer og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utskiftninger og generelt vedlikehold

TG 2 Vinduer

Trevinduer med tolags glass

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og generelt vedlikehold

TG 3 Dører

Profilerte tredører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har omfattende slitasje.
Råte i bunn.
Manglende beslag

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må skiftes for å lukke avviket

Det kan ikke utelukkes fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av mur/betong.
Rekkverk av metall

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Løst rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold bør påregnes for å opprettholde standard og sikkerhet

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater består av parkett, heltregulv, teppe, laminat og belegg på gulv, malt tapet på vegger.
malte plater og panel i innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer, utskiftninger og generelt vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader er stipulert og vil avvike utifra omfang/løsning/kvalitet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken. , det blir ikke flyttet på møbler og inventar

Målt avvik i stue er ca 33 mm, kjøkken ca 12 mm.

Eier har fjernet stubbloft og isolert bjelkelag i kjeller.

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

Det er stedvis åpent inn i bjelkelag.

Bjelkelag virker stedvis underdimensjonert.

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.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av etasjeskillere.

Utbedringskostnader er stipulert.
Avvik kan forekomme utifra omfang/løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Skorstein over tak

Tegl skorstein.

Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått.
Rehabilitert med nytt røykrør i 2007.

Kombiovn er montert i stue.
Dagtank er montert i trappegang.

Det er en skorstein til i boligen, denne er i følge eier plombert og ikke i bruk.
Denne bør fjernes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

Dagtank er ikke lengre i bruk og bør fjernes.

Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Det henvises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under opprinnelig del av boligen.
Støpte betonggulv, murvegger. Stubbloft og plater på bjelkelag.

Det bemerkes spesielt at vurderinger er sterkt begrenset av omfattende lagring.
Anbefaler en gjennomgang av konstruksjoner etter at kjeller er tømt da det kan være avvik som ikke er oppdaget grunnet lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfargninger på konstruksjoner.

Begrenset lufting av kjeller

Det indikeres forhøyede fuktverdier i kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av kjeller.

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

TG 2 Krypkjeller

Kypkjeller under deler av boligen.
Tilgang via luke ved siden av trapp

Løsmasser på grunn, murvegger.
Stubbloft konstruksjoner på bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset lufting av kryprom.

Det er noe organisk materiale på grunn.

Det er fuktig på grunn.

Det er ikke lagt fuktsperre på grunn

Uisolerte rør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktbelastning og risiko for råte- og muggskader.

Alt organisk materiale bør fjernes fra grunnen, og det bør legges fuktsperre for å hindre fuktvandring fra grunnen til konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og skader

Rør bør isoleres

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper har påløpt alder og slitasje/småskader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

enkelte utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte og slette dører innvendig

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har påløpt alder, slitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak

Utbedringer, justeringer og generelt vedlikehold.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad.
Ildsted
Elektrisk

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er etabler under trapp.
Belegg på gulv, for øvrig malte plater på overflater.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Rommet har ikke sluk eller vanntette overflater.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malt tapet på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og wc.
Ventilert med naturlig utlufting via ventil i vegg.

Bad ble i følge eier renovert i 2005 med fagfolk på gulv/flis, for øvrig egeninnsats.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det er uegnede materialer på vegger.
Rørføringer i yttervegger.
Utette rørjennomføringer i våtsoner.
Elektrisk punkt i våtsone.
Lekkasje fra dusjkabinett.
Skader på innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør ikke brukes før elektrisk punkt i våtsone bak kabinett er fjernet
Badet må ikke brukes uten dusjkabinett da overflater ikke er egnet for våtrom.

Kombinasjon av alder og løsninger tilsier at badet må renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt forofilert utførelse.
Heltre benkeplate me fliser over benk.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe skjolder og merker

Sprekk i koketopp.
Oppvaskmaskin virker ikke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

enkelte utbedringer og normalt vedlikehold

Koketopp og oppvaskmaskin må skiftes.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.
Normal bruksslitasje

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc har belegg på gulv, tapet på vegger.
Takessplater i innvendig tak.
Innredet med erfart og wc

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet har naturlig ventilasjon

Overflater og innrednigner har påløpt alder og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dørblad

Utbedringer og vedlikehld bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

TG 2 Avløpsrør

Plast og støpejernsrør

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

Det bemerkes at støpejernsrør/sluk har passert forventet levetid med god margin

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

støpejernsrør/sluk har passert forventet levetid og bør påregnes skiftet

TG 2 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere rom har ikke noen ventilasjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra alle rom

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er montert i stue

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Anlegget har ikke hatt service siste to år.

Skade på deksel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen, og skadet deksel bør utbedres for å sikre forsvarlig drift og forlenge anleggets levetid.
Manglende service og skade på deksel kan medføre redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller ytterligere skader på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Bereder er tilkoblet med stikkontakt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Bereder bør tilkobles med fast tilkobling

Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang i 2.etg.
Automater på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider gjort på anlegget i nåværende eiers tid er gjort av elektrikere, hva som er gjort tidligere er ikke kjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger samsvarserklæringer på det meste av arbeider gjort på anlegget i nåværende eiers tid.
Hva som er gjort tidligere er ikke kjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av deler av anleggets alder og bemerkninger

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlige grunnmursplast på murer.
Utvendig fuktsikring av eldre dato

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av mur/betong/stein

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.
Tomten er snødekt under befaringen og ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales etter snøsmelting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige VA-rør av ukjent dato.
Eier anslår ca 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid og det finnes ingen dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne alder og utførelse.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Åpninger i opptrinn og

Bygninger på eiendommen

Uthus/ Garasje

Anvendelse
Hybel/lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Garasje sammenbygget med eldre uthus.

Garasje oppført i tre over ringmur av lettklinkerblokker. Gruset dekke i garasje.
Uthus oppført i tre over ringmurer av stein/mur.

Kryprom under boligen er ikke vurdert da det ikke er tilgang, ytterligere undersøkelser anbefales



Utvendige forhold
Bygninger med saltak.
Garasje med asfaltshingel eller lignende (snødekt) som taktekking.
Uthus med eldre enkeltkrum betongstein som taktekking.

Utvendig kledd med trekledning.

Vinduer av tre med ett og tolags glass.

Profilerte tredører, profilert manuell leddport av tre.

Konstruksjoner fremstår med alder/værslitasje, skader, råte og lekkasje i taktekkingen på garasje. Store vedlikeholdsbehov

Forholdene gis en TG3 utifra nevnte forhold.
Utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes for å hindre ytterligere skader på konstruksjoner.

Utbedringskostnader stipulert til ca 200.000-500.000kr









Innvendige forhold
Uinnredet og uisolert garasje med grus på dekke.

Uthus innredet med stue/kjøkken og bad.
Tilgang til loft via plassbygget trapp.

Overflater består av laminat/belegg på gulv, forøvrig malte plater på overflater.

Det bemerkes spesielt at grunnet omfattende lagring og innredninger er verken garasje eller uthus fullverdig vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales etter at bygningen er tømt.

Konstruksjoner fremstår med påløpt alder, skader og store vedlikeholdsbehov og gis en TG3.
Utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes for å hindre ytterligere skader og opprettholde funksjon.

Utbedringskostnader stipulert til ca 100.000-200.000 kr







Tekniske installasjoner
Kobber vannrør og plast avløpsrør på synlige deler. Det kan ikke utelukkes støpejernsrør i skjulte konstruksjoner.
Varmtvannstank er ikke vurdert da det ikke var tilgang til denne under befaringen.
Lufting avsluttet i garasje-del.
El-anlegg med åpen forlegning.
Ingen synlig ventilering av oppholdsrom.

Det bemerkes spesielt at grunnet omfattende lagring og innredninger er ikke bygningsdelene fullverdig vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales etter at bygningen er tømt.

Forholdene gis en TG2/3 utifra alder/slitasje, løse kabler og manglende ventilering.

Utbedringskostnader stipulert til ca 20.000-100.000 kr



Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Rustfri oppvaskbenk og laminat benkeplate.

Ingen kokemulighet eller vifte.

Innredningen fremstår med slitasje/smaåskader og det mangler funksjoner som i dag er en naturlig del av ett kjøkken.

Bygningsdelen gis en TG2 utifra nevnte forhold.
Utbedringer, suppleringer og generelt vedlikehold bør påregnes.







Våtrom
Bad har belegg på gulv, badeomsplater på vegger og malte plater i himling.
Innredet med servant, skap, dusjgarnityr på vegg og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

Badet har påløpt alder, skader i tettesjikt både på vegg og i gulv.
Hulltakning er ikke utført da det allerede er avdekket alvorlige avvik i tettesjikt.

Forholdene gis en TG3. Våtrommet må renoveres for å unngå skader på konstruksjoner.

Utbedringskostnader stipulert til ca 200.000-300.000kr.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	56			56	
1.Etasje	83			83	
Kjeller					
SUM	**139**				
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
1.Etasje	Entré / gang, trapperom, gang, vaskerom, bod, kjøkken, stue, soverom / kontor, toalettrom, bad		
Kjeller	Uinnredet kjeller		

Kommentar

Arealer i kjeller er ikke medtatt i tabellen da takhøyde rer under 1,90m

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens geometriske form kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/ Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						16	16
Etasje	38			38			38
SUM	**38**					**16**	**54**
SUM BRA	**38**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	1 soverom		
Etasje	Stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Arealer på loft er ikke medtatt i bygningens BRA da takhøyde er under 1,90m

Takhøyde i 1.etg er ca 196 cm

Arealer av uthus ca 16 m2, areal av garasje ca 22 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser av lovlighet anbefales

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	100		0	604.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Husøyveien 20 A

Hjemmelshaver
Norder Sissel Heidi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NV2129

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sissel Heidi Norder	9578-5999-4-1164434	2026-10-03 13:52:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
3. okt. 2026

Oppdragsnummer
25-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Sissel Heidi Norder

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 8230036
Forsikret i: Sparebank 1 (LO Favør)

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005 - Nøtterøy elektriske - renovasjon av badet. Egeninnsats på vegger, gpsplater, tapet og maling.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk oppgradert i 2005. Vet ikke om det ble gjort noe med tettesjikt.

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

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestfold Varmeteknikk. Rundt 2013 - 2015. Oppgradering av pipe, satt inn rør. Forseglet pipe nr. 2. 2007: Byttet alle vinduer (ikke kjeller). Gjort av faglært. 2008: Byttet to kjellervinduer (mot Husøyveien), i forbindelse med opparbeidelse av fortau. Forsterket vinduer i forhold til snømåking.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært utfordringer med dreninger mens jeg har bodd her.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nøtterøy Elektriske - 2005. Ombygging/rehabilitering av anlegg (NEK 400:2002).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Antar 2005 - tilsyn fra DLE. Arbeid utført av Nøtterøy elektriske i etterkant.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener Andebu elektriske i 2000. Satt opp Eeasee lader.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2024. Usikker på firma, via Fremtind forsikring. Tilstoppet og sprukket vannrør i kjeller, ble skiftet. 2008: Koblet til offentlig septik

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll av parafinbrenner og dagtank (mener denne er forseglet nå). Gjort i forbindelse med tilsyn og rehabilitering av pipe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Vaskerom er ikke i henhold til standard.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Renovert pipe. Jøtul-ovnen har defekt spjeld.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Tak - se takstrapport Kledning - synlig råte (spesielt sørveggen) Ytterdør - se takstrapport

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammelt anlegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Synlige sprekker på 90 cm grunnmur, både innvendig og utvendig - ikke gjennomgående sprekker.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: 2024: Sprekk i vannrør i kjeller, forsikringssak. Hatt to tilfeller av tilbakeslag av septikk, før tilkobling til offentlig nett. Grunn: nabo som ikke tømte sin septikktank.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Tre vintre med mus - 2021, 2022 og 2023. Brukt musefeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmepumpe: knagger på deksel er brekt, så deksel må festes manuelt (tape) ved bruk. Jøtuloven: defekt spjeld.

---

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

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin: Defekt. Induksjonstopp: Sprukket, men fungerer som vanlig.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 1996 (når jeg kjøpte boligen) - 156 kvm 2026 takstmann tok ny måling - 139 kvm

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

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

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0180/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sissel Heidi Norder	**2026-10-03**

Identifikasjon

Sissel Heidi Norder

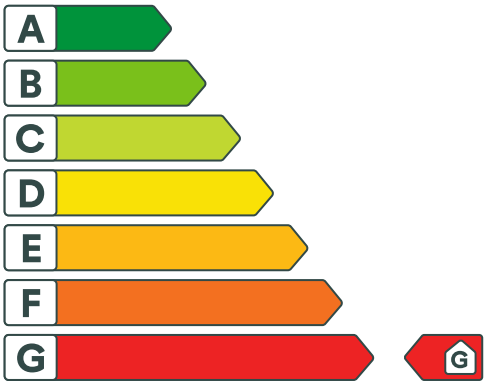
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258083**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162004379**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **412,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **423,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 501 kWh**



Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 16: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**100**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 159/100
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
159 / 63
159 / 276
159 / 101
159 / 76
159 / 75
159 / 1
159 / 1 / 9
159 / 100
159 / 216
159 / 374
159 / 155
50m


159/100 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
159 / 63
159 / 276
159 / 101
159 / 76
159 / 75
159 / 1 / 9
159 / 100
159 / 216
159 / 374
159 / 95
159 / 115
31,53
19,27
14,25
10,03
50m

Areal og koordinater

Areal: 604,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567575,36 Øst: 583464,01

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567566,19	583448,28	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,27	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567585,46	583448,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,53	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567584,59	583480,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,25	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567570,36	583479,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,81	Ikke hjelpelinje		13	
5	6567567,68	583476,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,83	Ikke hjelpelinje		13	
6	6567566,63	583475,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,99	Ikke hjelpelinje		13	
7	6567565,89	583473,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,29	Ikke hjelpelinje		13	
8	6567565,44	583471,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,03	Ikke hjelpelinje		13	
9	6567564,78	583461,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,90	Ikke hjelpelinje		13	
10	6567565,00	583457,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,35	Ikke hjelpelinje		13	
11	6567565,12	583452,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,08	Ikke hjelpelinje		13	
12	6567565,38	583448,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,91	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**100**	**0**	**0**	Grunneiendom	FREDHØI	Ja	604,6	605	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.02.1923	Nei	Nei	Nei			Nord: 6567575,36 Øst: 583464,01 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			159/100	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			159/100	0
Kartforretning	22.05.2007		007020-09	Mottaker	159/100	605
Grensejustering	22.05.2007		07020-03	Mottaker	218/1	40,2
				Avgiver	159/100	-40,2
Kartforretning	06.10.2004		2004078	Mottaker	159/100	645,2
Skylddeling	16.02.1923			Avgiver	159/75	-643
				Mottaker	159/100	643

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162004379	Annen boligbyg.(sek. reindrift		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Husøyveien	20	A		Nord: 6567570 Øst: 583466 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Stemmekrets 10-Tønsberg Postnummerområde 3132-HUSØYSUND Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 801-Husøy SKOLEKRETS 9-Husøy

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser

B-Bolig	J-Journalnummer: 2004078 J-Journalnummer: 2007020 M-Målebrevsnummer: 012.085 M-Målebrevsnummer: 127.080

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
604,6	Nord: 6567575,36018764 Øst: 583464,00999406 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**100**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen boligbyg.(sek. reindrift	162004379	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6567575 Øst: 583451 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Husøyveien 20A	159	100	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 10.02.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	159	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
159	**100**	**0**	**0**	**Husøyveien 20A**

Kommunale årsgebyr: **2026**

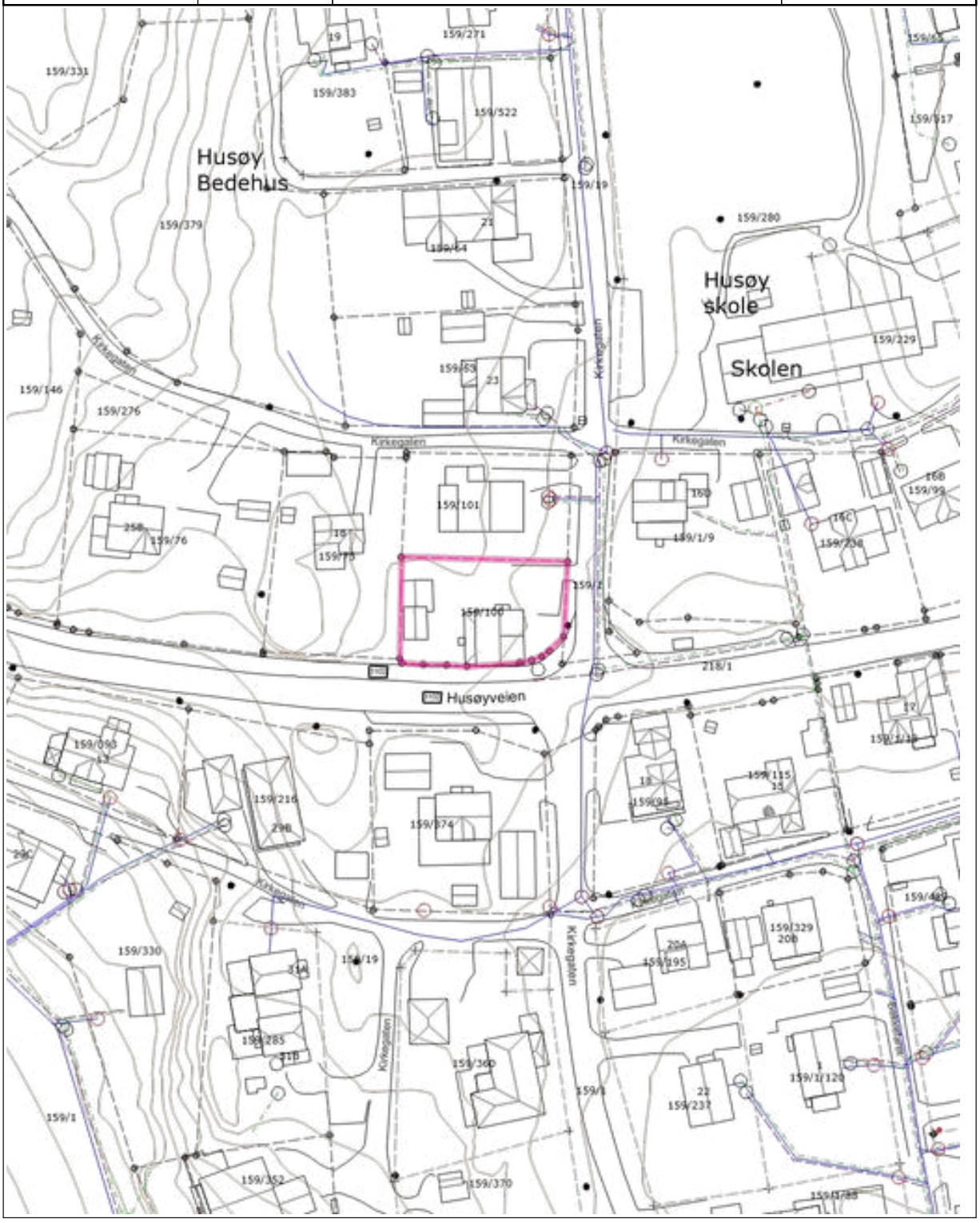
Varenavn		**Antall**		**Pris**	**Årsbeløp inklusiv mva**
Vanngebyr bolig 0-70m²		0		3 331,55	0,00
Vanngebyr bolig 71-300m²		1		4 441,30	4 441,30
Vanngebyr bolig over 301m²		0		6 661,95	0,00
Fastledd vann		1		1 562,85	1 562,85
Avløpsgebyr bolig 0-70m²		0		4 733,40	0,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		1		6 311,20	6 311,20
Avløpsgebyr bolig over 301m²		0		9 466,80	0,00
Fastledd avløp		1		2 807,15	2 807,15
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		1		501,00	501,00
Standard renovasjon		1		3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0		1 800,00	0,00
Tillegg bleier restavfall		0		500,00	0,00
Beholder for plastemballasje, 240 l		1		400,00	400,00
Sommerrenovasjon		0		2 766,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-1 800,00	0,00
Rabatt delt standardvolum		0		-1 290,80	0,00
Rabatt fellesløsning		0		-553,20	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**19 711,50**

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Husøyveien 20A 3132 HUSØYSUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Septiktank
Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Avløp felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**100**	**0**	**0**	Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND Husøyveien 20B, 3132 HUSØYSUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	586.01m^2
Gang/sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	604.68m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	18.66m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 51009	Reguleringsplan for fortau langs Husøyveien (9.3.2005)	Boliger	42.65m^2
	3905 51009	Reguleringsplan for fortau langs Husøyveien (9.3.2005)	Frisiktsone	42.65m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

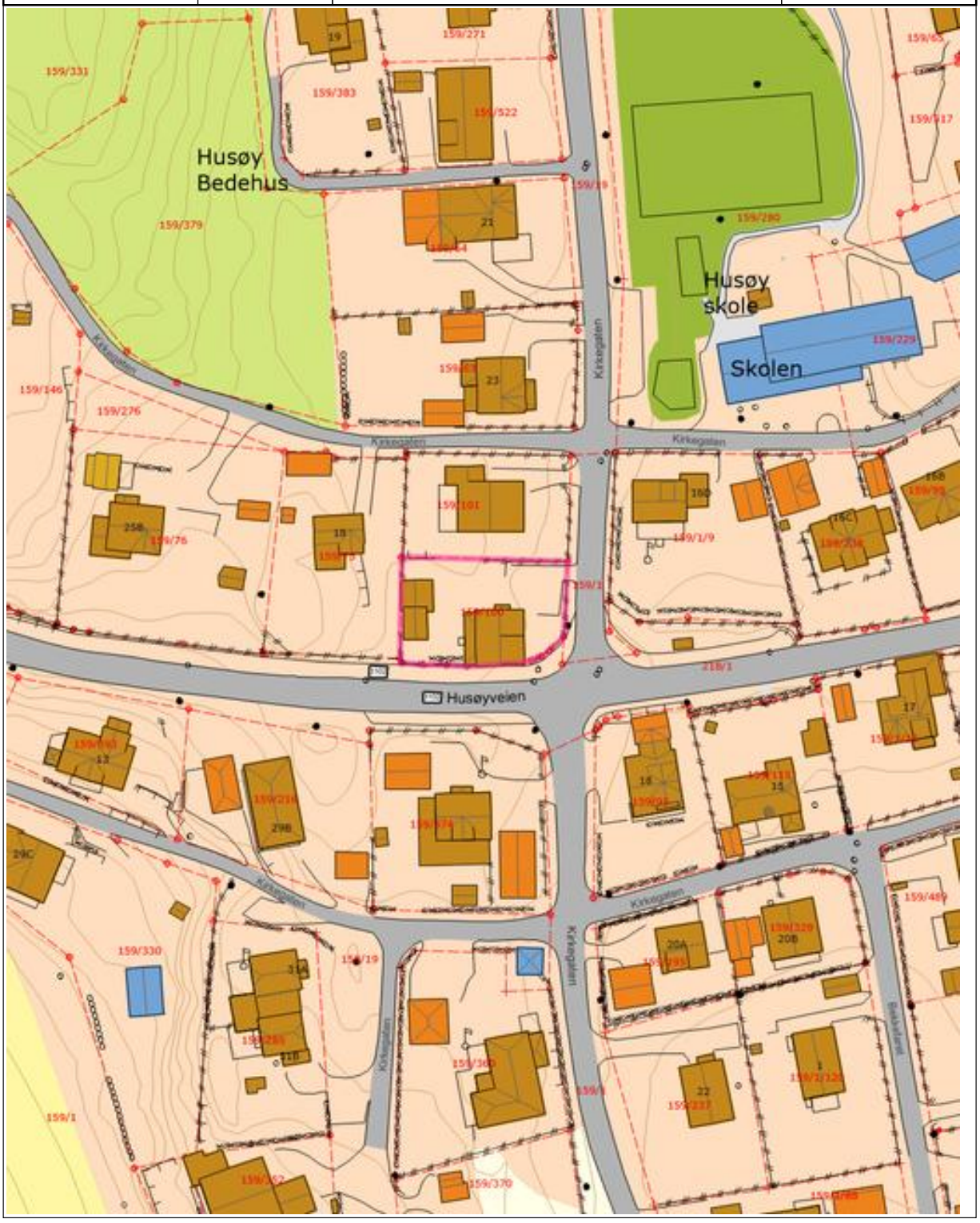
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Husøyveien 20A 3132 HUSØYSUND, m.fl.			
Adkomst:	Fra off.vei			

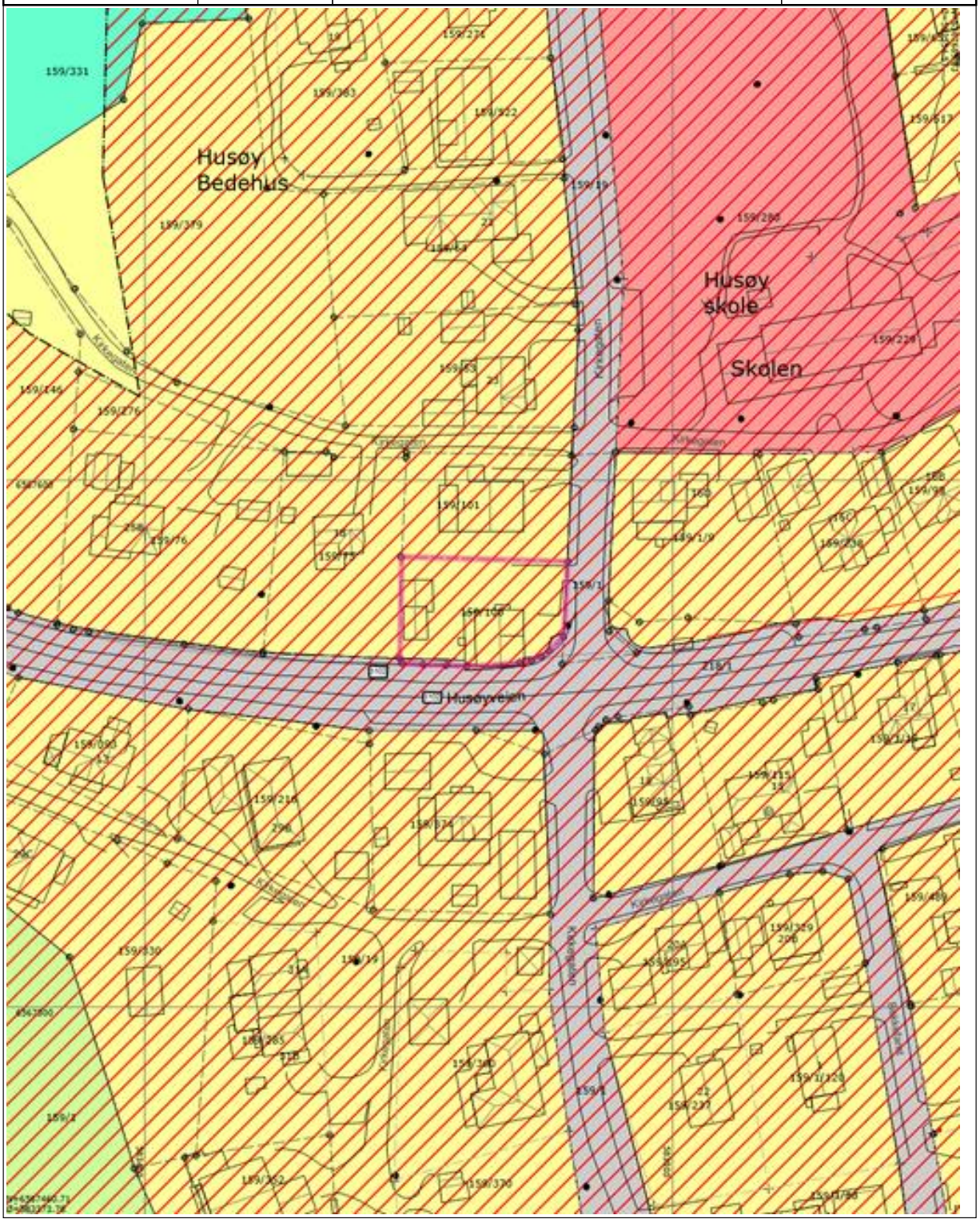
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Annen næring	Steingjerde	Annet gjerde
Idrettsanlegg	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Trapp
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
Sport- og idrettsplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Husøyveien 20A 3132 HUSØYSUND, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

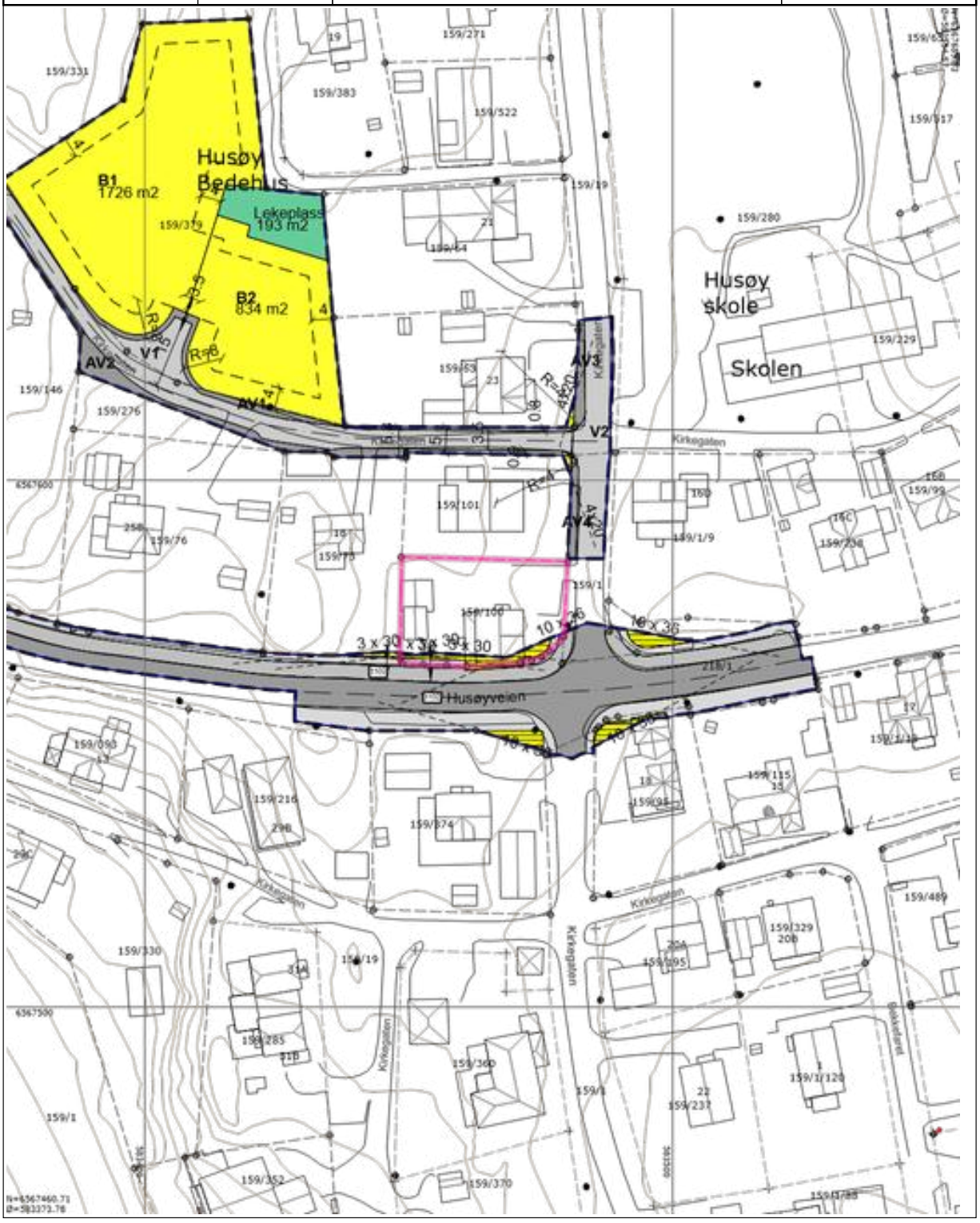
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Husøyveien 20A 3132 HUSØYSUND, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for fortau langs Husøyve			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORTAU LANGS HUSØYVEIEN. PLAN NR. 51009.

§1
Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 20.12.04.

§2
Reguleringsformål

Byggeområder (Pbl § 25, 1 ledd nr. 1)
- bolig med tilhørende anlegg

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1 ledd nr. 3)
- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- annen veggrunn

Spesialområder (Pbl. § 25, 1 ledd nr. 6)
- frisiktsone

§3
Felles bestemmelser

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmur skal godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 4
Offentlige trafikkområder, kjøreveg

Ny eiendomsgrense settes 1,0 meter inn for topp skjæring / fot fylling.

§ 5
Offentlige trafikkområder, gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal ha en 2,5 meter asfaltert bredde fra og med kantstein med 0,25 meter grusskulder. Ny eiendomsgrense settes 0,5 meter inn for topp skjæring / fot fylling.

§ 6
Spesialområder, frisiktsone

Avkjørsler og kryss skal ha frisiktlinjer som vist. Frisiktsonen skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
sak: 047/05, den 09.03.05

for Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3905-159/100, Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	4.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.4 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	45.4 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

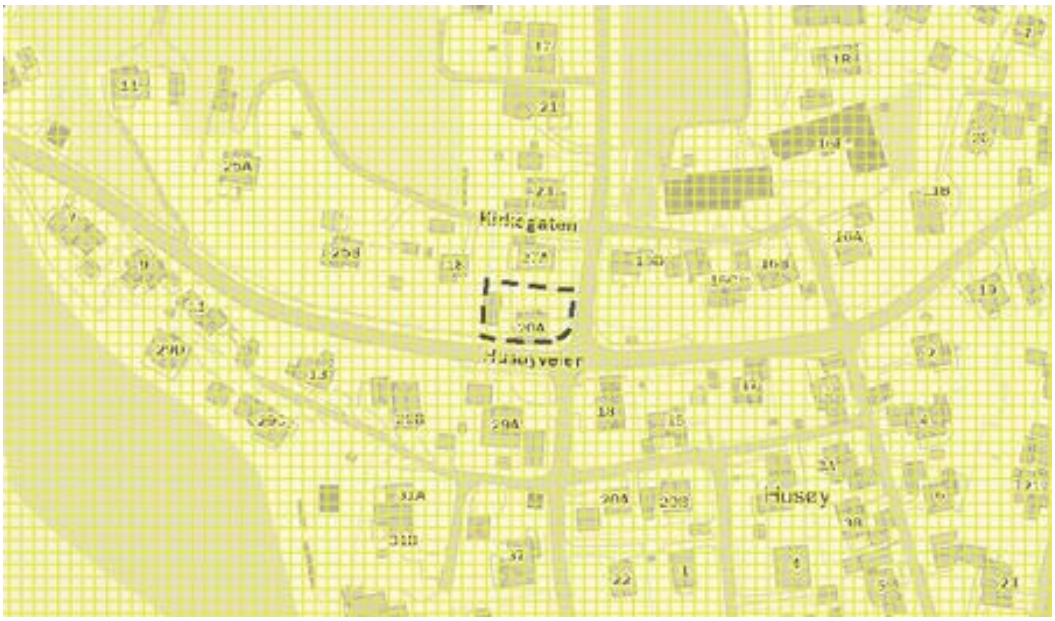
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

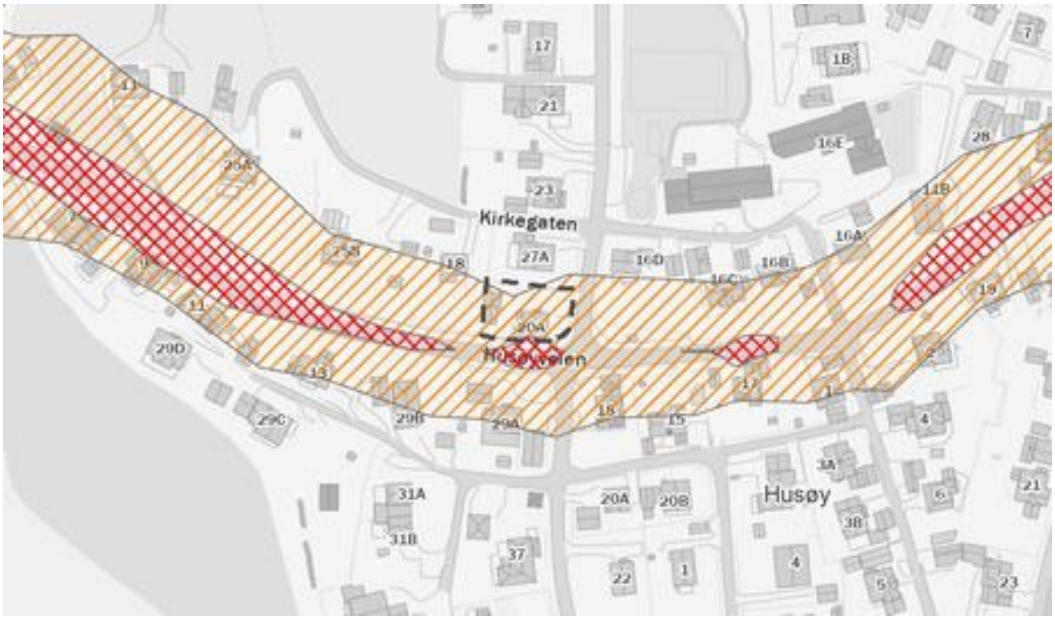
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**100**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

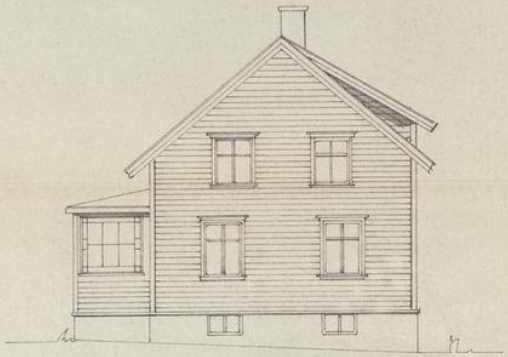
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

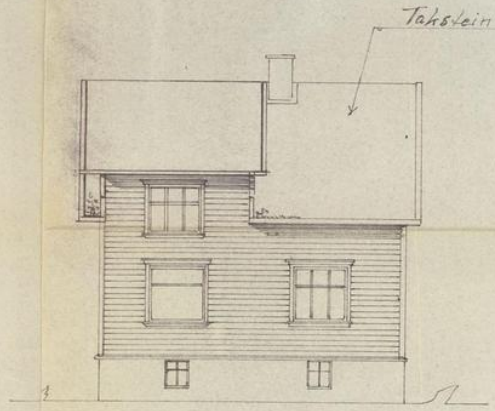
KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

Det tas forbehold om feil og mangler.



Mot vein



Etter forendring

Fremlagt i bygningsrådet
sak 121/76

Godkjennes

Åge Leirung
Husø

Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

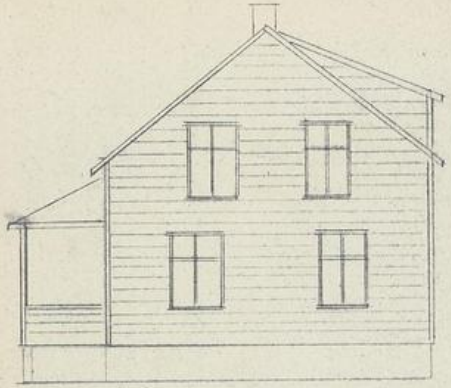
Byggmester:
TORALV A. BJORDAMMEN
Tlf. 83 074
Knarberg - 3133 Duken

MARS 76

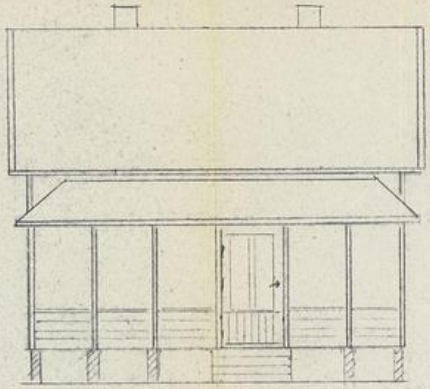
Erstattet av:

0 3 H Z T / 163289
159/100/0/0 1966 6 - Tegninger

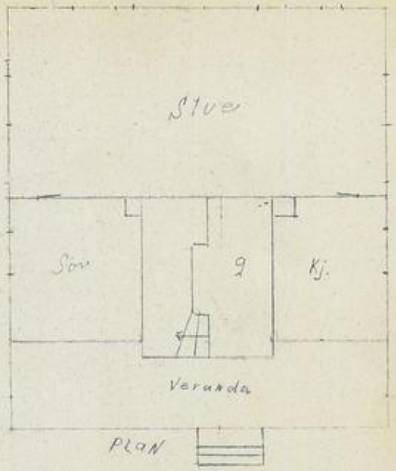
Fasade og plan av Husøyveien 20. M. 1-100.



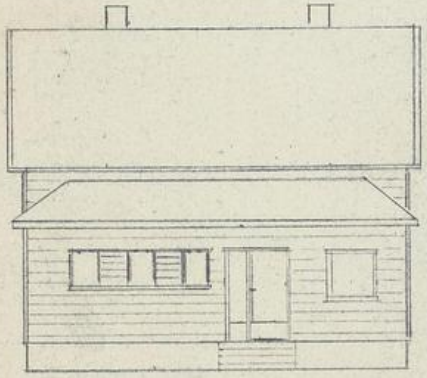
Syd



Vest



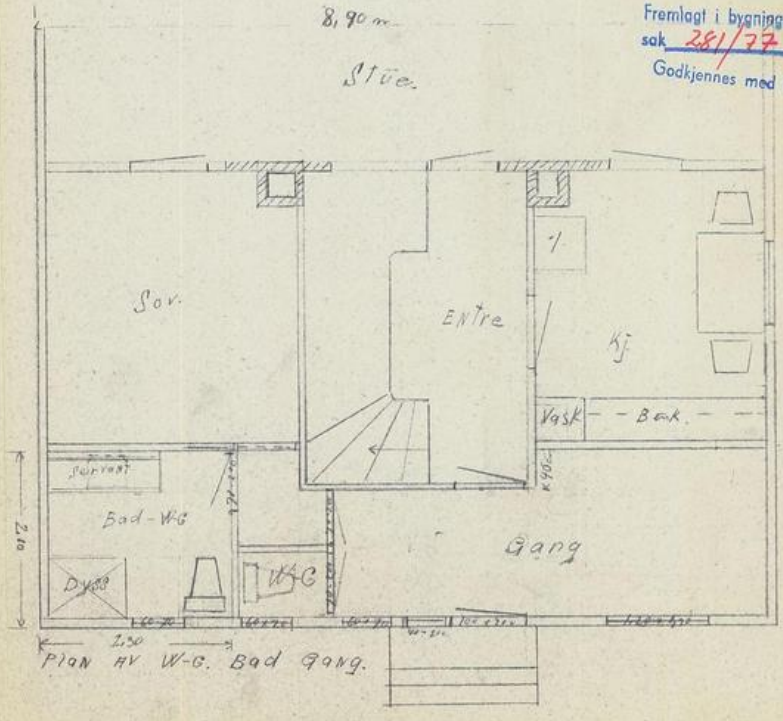
Plan



Fasade Vest.

8,90 m

Stue.



Plan av W-C. Bad Gang.

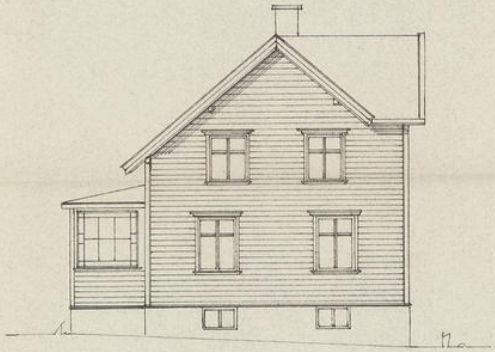
Fremlagt i byggingsråde
sak 281/77
Godkjennes med forbehol

03HZZ/163295
159/100/0/0 1977 6 - Tegninger

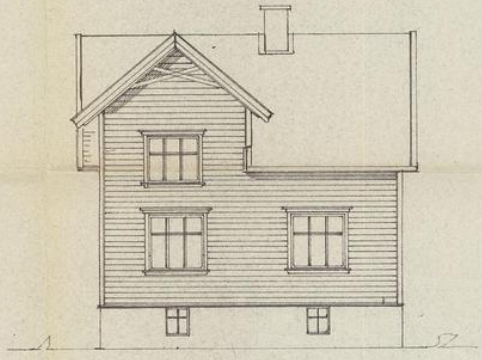
Bad-W-C. Gang. M-1-50. Innredning av Verhanda.

Tegnet 11/7-77 Rune Hoffsletter Snekker

Gb nr 159/100



Mot veien



Før forandring

Fremlagt i bygningsrådet
sak 121/76
Godkjennes

Åge Leirung ~~Fagerheim~~ Husø	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	Bygningsmester TORALV A. BJORDAMMEN Tlf. 63 074 Kirkeborg - 3133 Dalen

A 3 Tertip: A 2

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/159/100/0/0 Adresse: Husøyveien 20A, 3132 HUSØYSUND

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 17.02.2015. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	Det ble varslet nytt tilsyn 18.02.2025, det var ingen tilstede da tilsynet skulle gjennomføres.

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	18.02.2025		X

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

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato 17.02.2015
Deres dato

Vår referanse 15/282-1 /GBN-0159/0100, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Anders Solum Høivik, tlf

Sissel Heidi Norder
Husøyveien 20 A
3132 HUSØYSUND

HUSØYVEIEN 20 - 0159/0100 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.02.15 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:	Sissel Heidi Norder
For VIB:	Anders S. Høivik

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

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

Forhold:
Det mangler røykvarsler i boligen. Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukket dør.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.
Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn
Sign

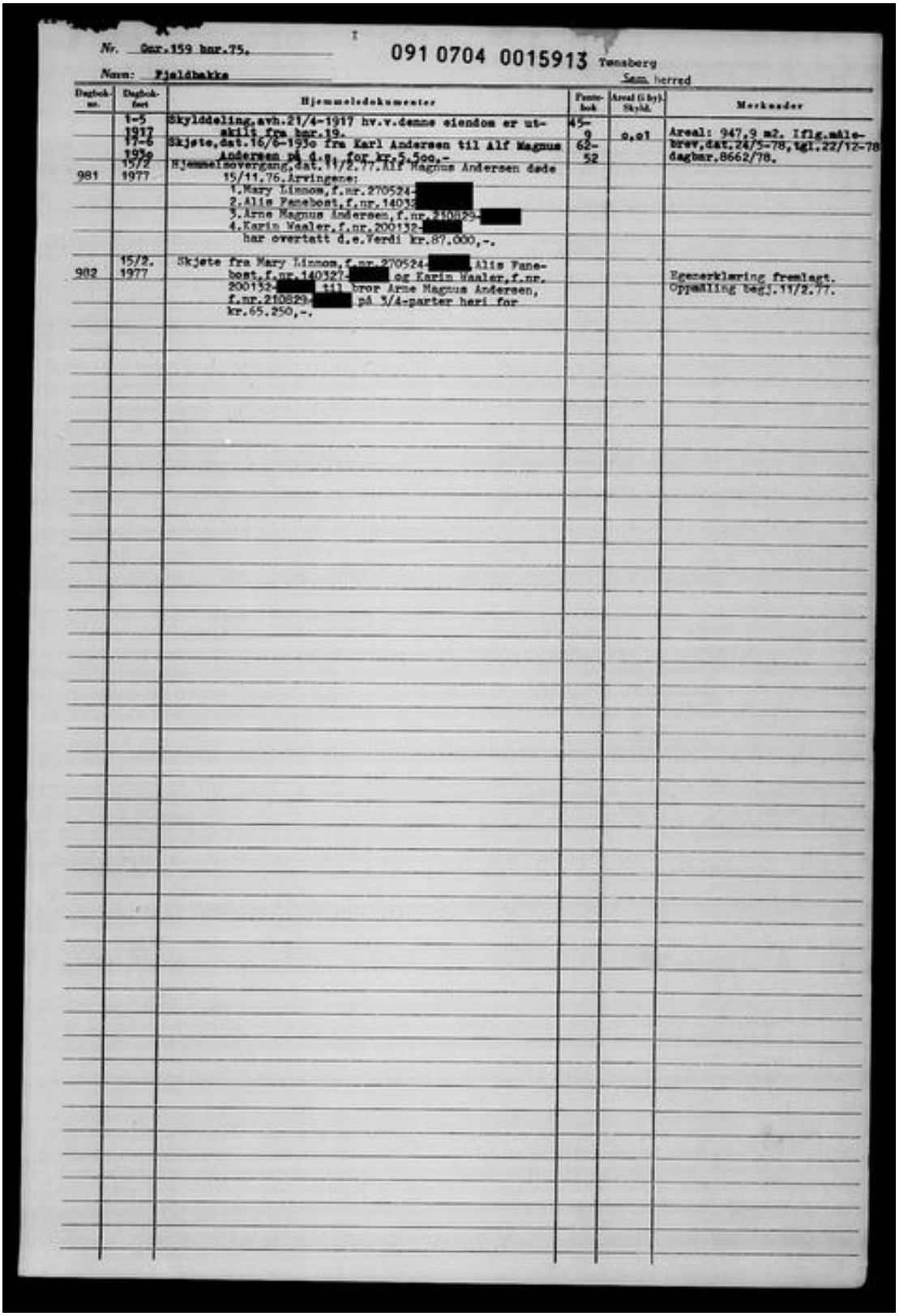
Mona Larsen
Feiermester
Sign

Tønsberg (3905), Gnr 159 / Bnr 75: Fjeldbakke Husøyveien 18

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

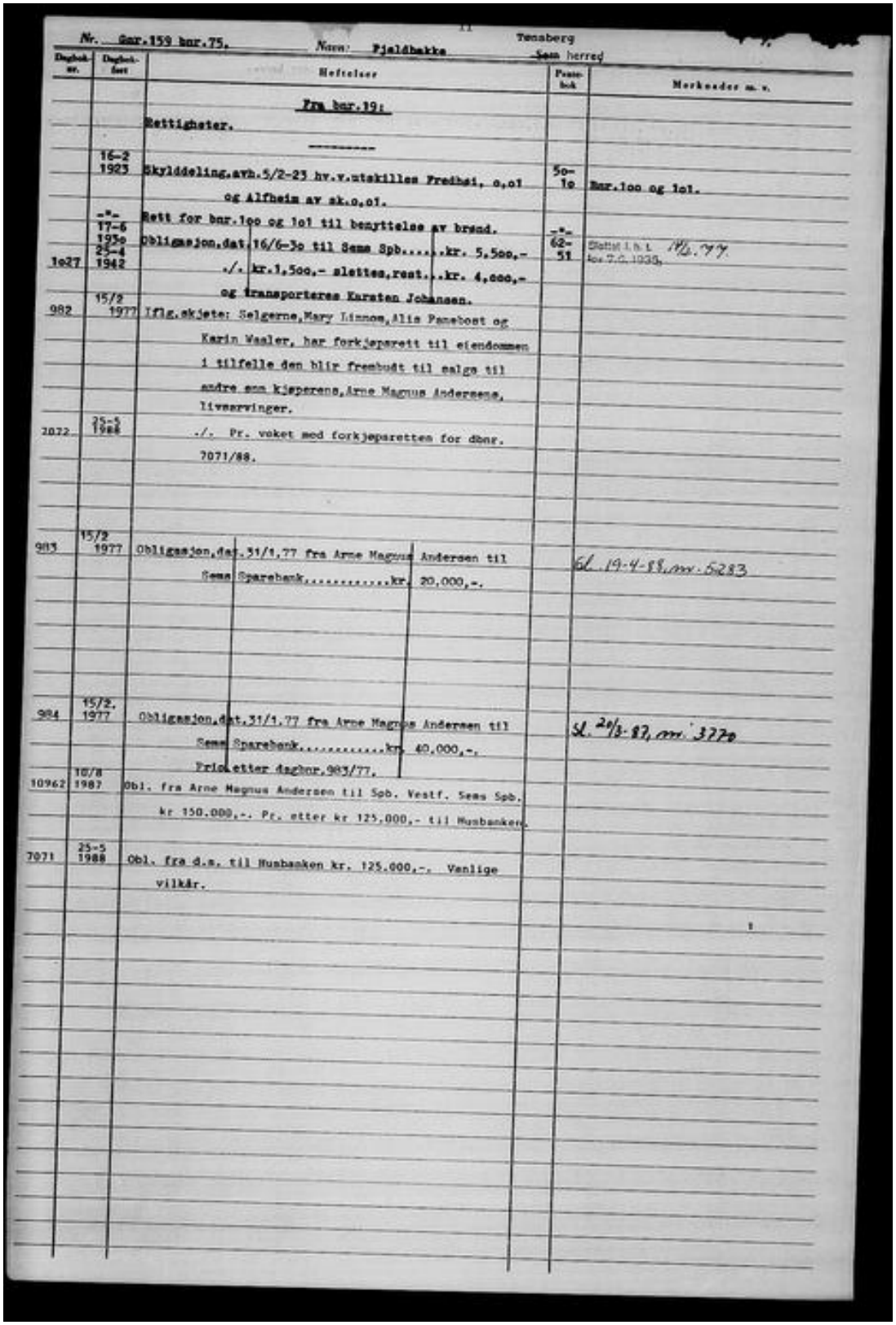
Vestfold fylke, Tønsberg, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Vestfold fylke, Tønsberg, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



Nr. Gnr.159 bnr.75. 091 0704 0015913 Tønsberg

Navn: Fjeldbakke Sem herred

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmeldokumenter	Pante-bok	Areal (i by) Skyld	Merknader
	1-5 1917	Skylddeling,avh.21/4-1917 hv.v.denne eiendom er utskilt fra bnr.19.	45-9	0,01	Areal: 947,9 m2. Iflg.måle-brev,dat.24/5-78,tgl.22/12-78 dagbnr.8662/78.
	17-6 1936	Skjøte,dat.16/6-1936 fra Karl Andersen til Alf Magnus Andersen på 4 a.s. for kr.5.500,-	62-52		
981	15/2 1977	Hjemmelsovergang,dat.11/2.77.Alf Magnus Andersen døde 15/11.76.Arvingene: 1.Mary Linnom,f.nr.270524-[redacted] 2.Alis Panebost,f.nr.140327-[redacted] 3.Arne Magnus Andersen,f.nr.210829-[redacted] 4.Karin Waaler,f.nr.200132-[redacted] har overtatt d.e.Verdi kr.87.000,-.			
982	15/2. 1977	Skjøte fra Mary Linnom,f.nr.270524-[redacted] Alis Panebost,f.nr.140327-[redacted] og Karin Waaler,f.nr. 200132-[redacted] til bror Arne Magnus Andersen, f.nr.210829-[redacted] på 3/4-parter heri for kr.65.250,-.			Egenerklæring fremlagt. Oppmåling tegl.11/2.77.



Nr. Gnr.159 bnr.75. Navn: Fjeldbakke Tønsberg Sem herred

Dagbok-nr.	Dagbok-dato	Heftelser	Pante-bok	Merknader m. v.
		Fra bnr.19:		
		Rettigheter.		
	16-2 1925	Skylddeling,avh.5/2-25 hv.v.utskilles Fredhei, o.o1 og Alfheim av sk.o.o1.	50-1o	Bnr.1oo og 1o1.
	-"- 17-6	Rett for bnr.1oo og 1o1 til benyttelse av brønd.	-"-	
	193o 25-4	Obligasjon,dat.16/6-3o til Sems Spb.....kr. 5,5oo,-	62-51	Slettet i h.t. 1/2.77 lov 7.6.1935.
1o27	1942	./. kr.1,5oo,- slettes,rest...kr. 4,ooo,- og transporteres Kursten Johansen.		
982	15/2 1977	Iflg.skjøte: Selgerne,Mary Linnom,Alis Panebost og Karin Waaler, har forkjøpsrett til eiendommen i tilfelle den blir frembudt til salgs til andre enn kjøperens,Arne Magnus Andersens, livsarvinger.		
2o72	25-5 1988	./. Pr. voket med forkjøpsretten for dbnr. 7071/88.		
983	15/2 1977	Obligasjon,dat.31/1.77 fra Arne Magnus Andersen til Sems Sparebank.....kr. 2o,ooo,-.		Sl. 19-4-88, nr. 5283
984	15/2. 1977	Obligasjon,dat.31/1.77 fra Arne Magnus Andersen til Sems Sparebank.....kr. 4o,ooo,-. Prio etter dagbnr.983/77.		Sl. 2/3-87, nr. 3720
1o962	1o/8 1987	Obl. fra Arne Magnus Andersen til Spb. Vestf. Sems Spb. kr 15o.ooo,-. Pr. etter kr 125,ooo,- til Husbanken.		
7071	25-5 1988	Obl. fra d.s. til Husbanken kr. 125.ooo,-. Vanlige vilkår.		

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I VESTFOLD

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagbokn. - 1481
- 2 MRS. 1978

VEGSJEFEN I VESTFOLD
16.02.78*000716
ARKIV NR. 771 Sem

Hj OK
Gebyr?
Pnr OK

Erklæring

Undertegnede, Aage W. Leirtrung erklærer herved

følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av tilbygg

på min faste eiendom Fuglehøy. Husnr. 20 gnr. 159 bnr. ~~11~~ 100

i Sem kommune:

1. Eieren fraskriver seg krav på enhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, vegvesenets utbedringsarbeider eller vegtrafikken, i den utstrekning skadene eller ulempene er en følge av at bygningen helt eller delvis på grunn av dispensasjonen, blir liggende innenfor fastsatte byggegrenser i vegloven.
2. Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde må eieren til en hver tid holde ryddig, slik at sikten til og fra vegen ikke blir hindret. Det må heller ikke brukes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og eventuelle vann- og/eller kloakkledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

VEGSJEFEN I VESTFOLD TØNSBERG
Rikt gjengitt bekreftes
Rita T. Larsen
Tbg 17/2-78

5033 Bergen den 14-2-78

Aage W Leirtrung

Til vitterlighet:
Fødselsnummer:
13 06 12 [redacted]

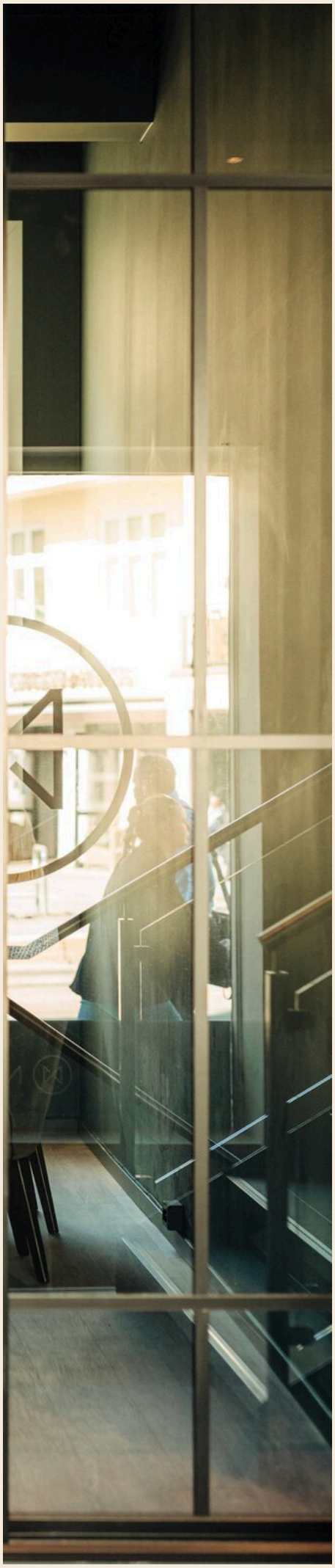


Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

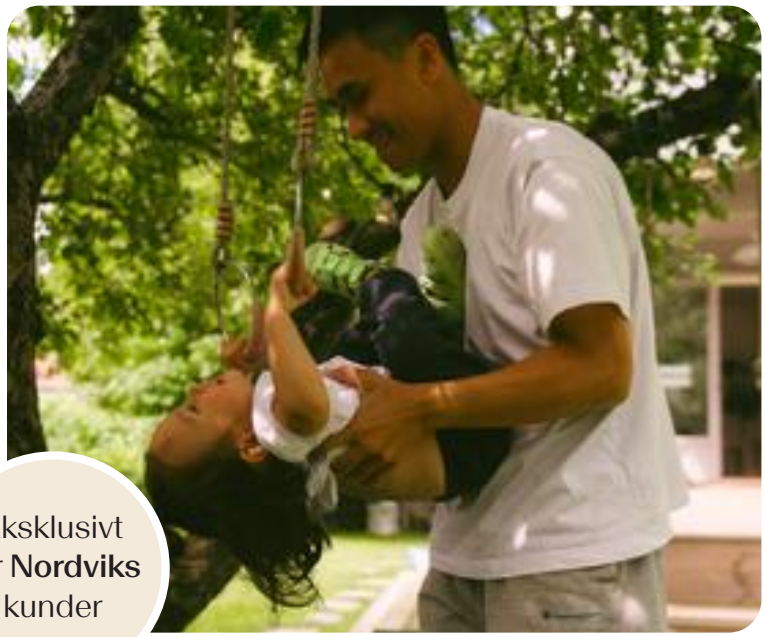


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Husøyveien 20A 3132 HUSØYSUND
Matrikkel: Gnr 159, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331