

A photograph of a modern kitchen and dining area. The kitchen features dark, textured cabinets and a light-colored countertop. A dining table with a light wood top and metal legs is set with four grey upholstered chairs. A white vase with pink flowers sits on the table. A pendant light with three glass bulbs hangs over the table. The floor is made of light-colored wood. The ceiling is white with recessed lighting.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Åshaugveien 125, 3170 SEM

Enebolig i rekke fra 2021. Stor tomt og skogen som nærmeste nabo. Skjermet, solrikt. Carport og utendørs badstue.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.



aktiv.

Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

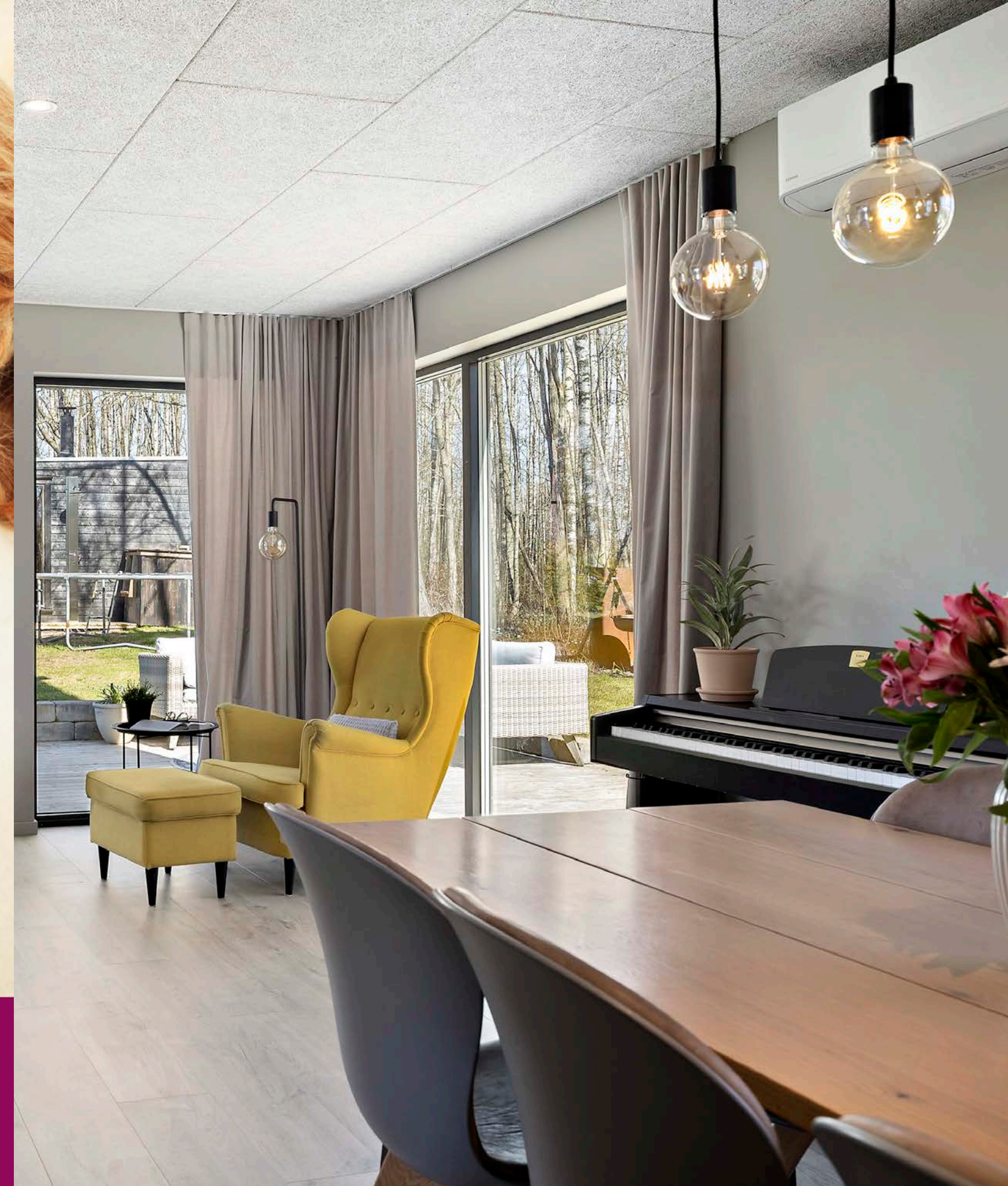


Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 151 640,-
Total ink omk.: Kr 5 451 640,-
Selger: Sigurd Riksfjord

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total: 124/131 m²
Tomtstr.: 1613 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 49
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1312240015

Stor tomt og skogen som nærmeste nabo. Skjermet, solrikt. Carport og utendørs badstue.

Åshaugveien 125, bygget i 2021, er et innbydende hjem ideelt for en barnefamilie. Med to bad, vaskerom og ekstra loftsstue, tilbyr det praktiske løsninger. Beliggende ved skogen, har det romslige lekeområder og en velstelt hage med en vedfyrt badstue og terrasser som maksimerer sollyset. Inne imponerer det moderne designet med microsementgulv, skyvedørsgarderober, og et åpent kjøkken med integrerte hvitevarer. Takene har unike fibersement akustikkplater, og begge etasjene har flislagte bad med gulvvarme og pent innredet. Ovenpå finner du romslige soverom, et ekstra bad og en loftsstue som kan brukes som lekestue eller hjemmekontor.

En ideell familiebolig med alt man trenger.

Velkommen til Åshaugveien 125!



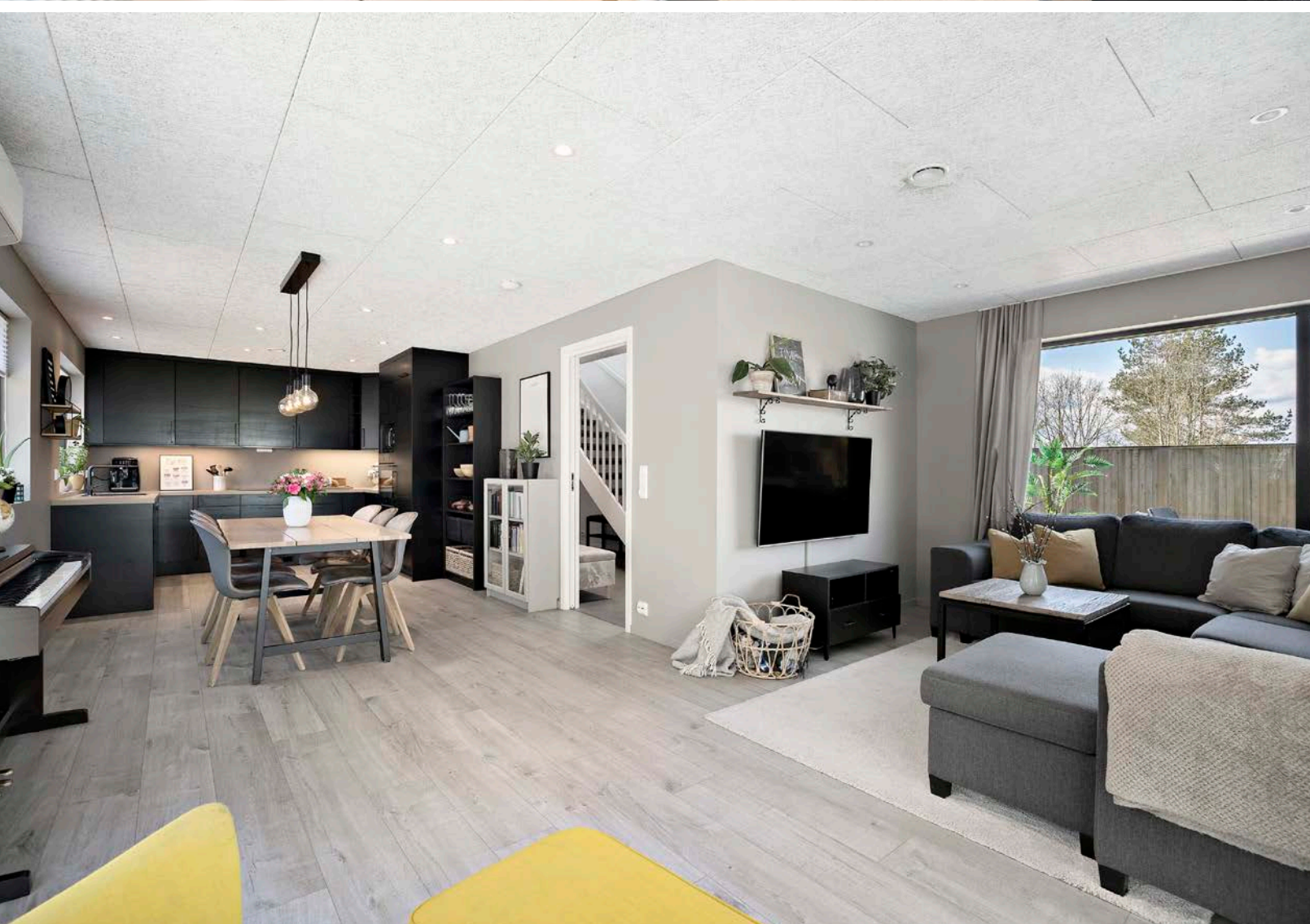
Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport42
Egenerklæring62
Veiadkomst66
Kommuneplankart68
Reguleringsplankart70
Energiattest74
Nabolagsprofil74
Ferdigattest75
Kart som tinglyses ifm bruksrett utomhusareal76
Forbrukerinformasjon85
Budskjema86



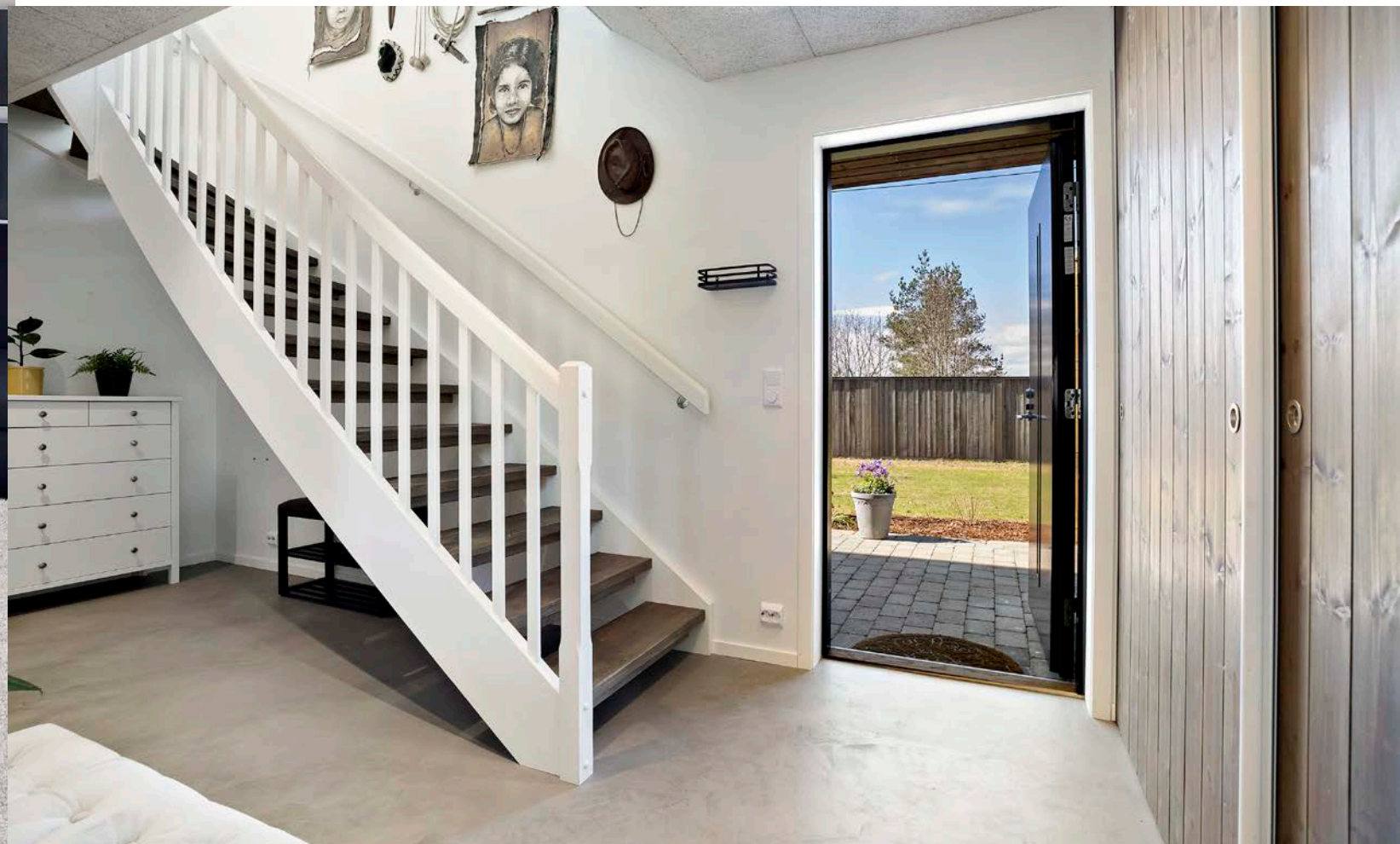
Velkommen inn!

Innenfor entreen i 1.etasje finner du stue og kjøkken i åpen løsning





Fra den romslige entreen kommer du opp til loftstuen med store vindusflater fra gulv til tak, og et flott utsyn over hagen.





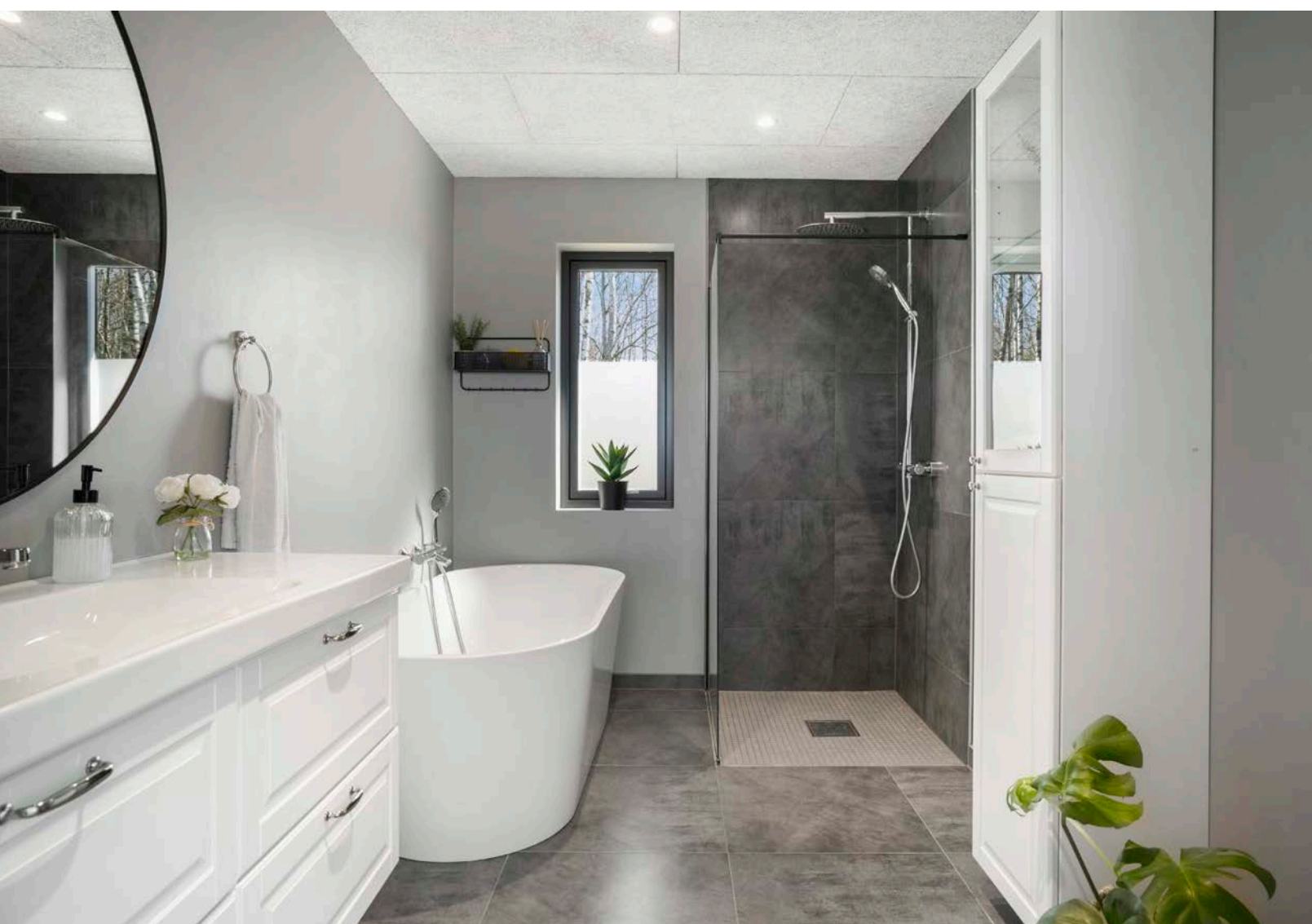
Innenfor hovedsoverommet har du
walk-in-closet





Det er ett bad i hver etasje, og i tilknytning til badet i 1.etasje er det separat vaskerom.









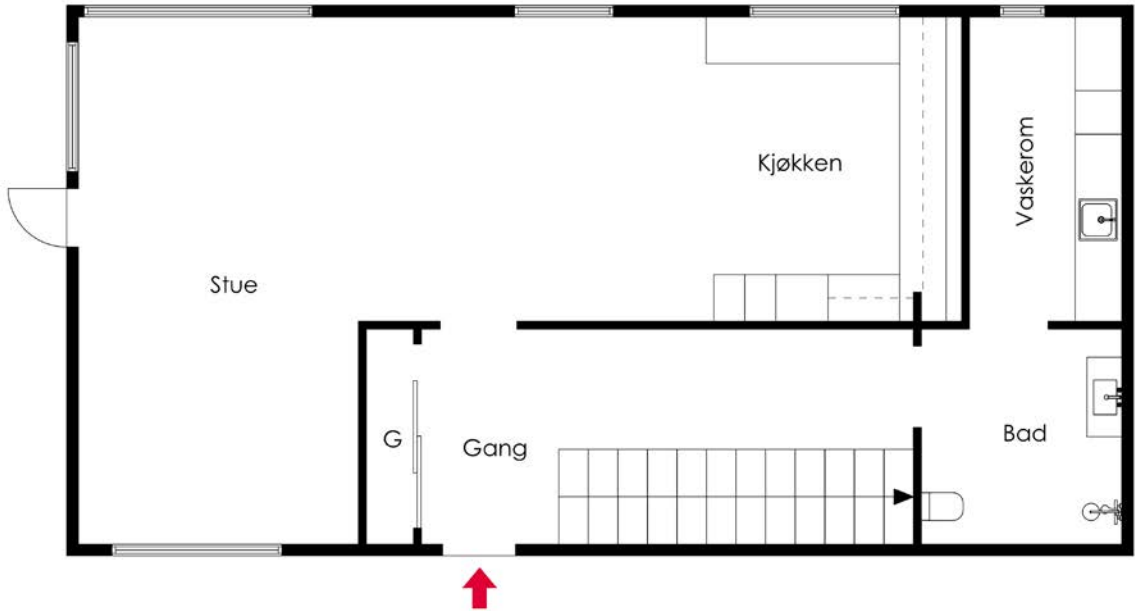
Fra stue har du adkomst til terrasse på 63 m² og resten av tomte og hagen.

Utvendig har du carport, badstue, flotte solforhold og boltreplass for store og små.



Plantegning

1. etasje

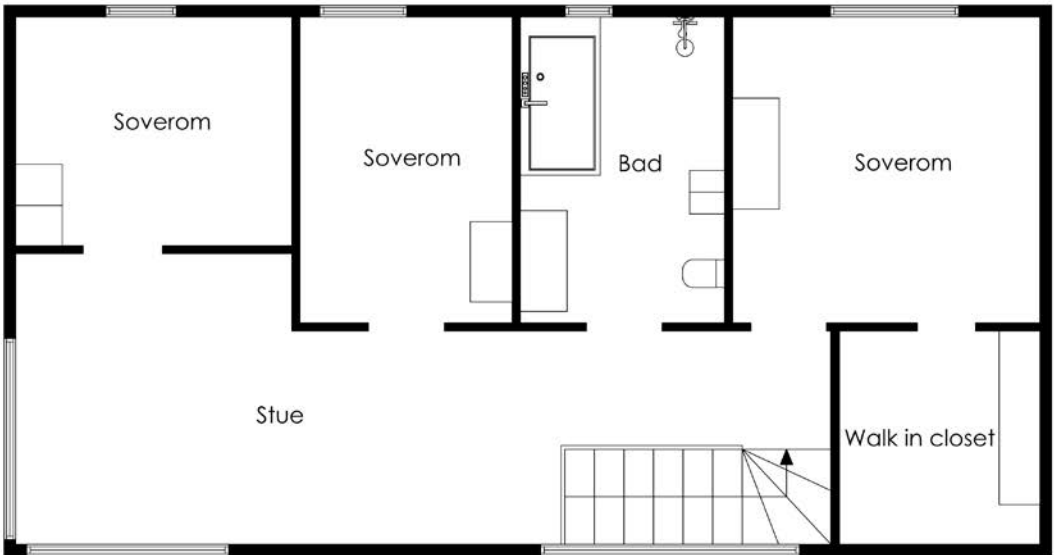


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Hall m. trapp, bad, vaskerom, stue/
kjøkken

BRA-e: 7 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 62 m² Soverom 1 (med walk-in), 2 soverom,
gang m. loftstue, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1613 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Beregnet areal er 1613,4 m2 og oppgitt areal er 0 m2. Eiendomsgrenser er GPS kinematisk oppmålt med nøyaktighet på 13.

Ifm overskjøting av eiendommen vil det tinglyses egen avtale om fordeling av utomhusareal mellom enhetene. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til på stor tomt tilgrensende til skogen. Boligen har sentral beliggenhet på Sem med kun et par minutter kjøring eller 15 min gange til sentrumsfasiliteter, skole mm. Hele området har hatt en voksende popularitet de senere årene. Gode solforhold, skog og flott turterreng rett utenfor døren. En nydelig tur for hele familien går til Askjemvannet for sommerlek og bading. Er du mer glad i saltvann er ikke Vestfjorden langt unna den heller.

Kun 10 min med bil til Tønsberg hvor man finner alle servicetilbud, brygga i Tønsberg, sjø og skjærgård. Fra boligen har man også rask og enkel adkomst til E18 begge retninger, både mot Oslo og sørover mot Sandefjord og Larvik. Torp er kun en 10-15 min kjøretur unna. Sem er et av Tønsberg kommunens satsningsområdet og tettstedet er i stadig utvikling med flere forretninger lokalt som kaféer, serveringssteder, blomsterbutikker m.m. samt den fine miljøgaten med sykkelstier i de fleste retninger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

spredt boligbebyggelse, noe landbruk og noe næring/industri.

Skolekrets

Sem

Bygningssakkyndig

Vedvik Taksering

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjedet enebolig fra 2021 på romslig tomt. Boligen går over to etasjer og har parkeringsplass i carport. Fra stuen er det utgang til terrasse på 63m2. Boligen holder gjennomgående god standard. Som følge av beboelse og normal bruk må det påregnes bruksslitasje på overflater og innredninger sett i forhold til boligens alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Utvendig:

Boligen er oppført i bindingsverk av tre over støpt plate på mark. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med asfaltpapp. Boligen har vinduer i tre med 3-lags glass. Terrasse i trykkimpregnert trevirke.

Innvendig:

Gulv: Det er microsement i hall og ellers laminat. Vegger: Malte flater. Trepanel på en soveromsvegg. Himlinger: Akustikkplater.

Våtrom:

Bad 2.etasje:
Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er malte plater på vegger og akustikkplater i himling. Vegger i dusjsonen er flislagt. Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall til sluk og nedsenket dusjnisje. Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad 1.etasje:

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er malte plater på vegger og akustikkplater i himling. Vegger i dusjsonen er flislagt. Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall til sluk og nedsenket dusjnisje. Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vaskerom:

Rommet har en skapinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte vegger og akkustikkplater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken:

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i sportsbod. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i sportsbod. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Anlegget skal sikre godt innemiljø med tilstrekkelig luftutskifting. Det er viktig med gjenvlig filterbytte i slike anlegg for å opprettholde luftkvalitet samt og forlenge aggregatets levetid.

Boligen har en luft-/luft varmepumpe i 1. etasje.

Tomteforhold:
Eiendommen har tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage med gressplen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommunen har ikke riktige plantegninger i sitt arkiv, men riktige tegninger fremgår av seksjonering.

Takstmann opplyser at ansvarlig søker har oversendt riktige tegninger som de opplyser er grunnlaget for eiendommens ferdigattest.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport
avholdt 16.04.2024 av Marius Vedvik. Se vedlagt
rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er noen sprekker i hjørnene på malte vegger våtrom.

- Faglært har utført arbeid på membran, flis og våtromsløsning fra Jotun.

- Faglært har lagt vann til badstue.

- Det er registrert noe mus ved de kaldeste månedene. Høres i yttervegg mot øst.

- Faglært har lagt opp strøm til bod og badstue.

- Benkeplate på kjøkken har fuktskade i skjøt.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Enebolig i kjede over 2 plan.

1.etasje:

Hall m.trapp, bad, vaskerom, stue/ kjøkken (p-rom)

Sportsbod (s-rom)

2.etasje:

3 soverom (1.med walk-in) gang m. loftstue, bad.

Areal av carport er målt til 16m².

Bod:
6 m2 (bra-e)

Badstue:
9 m2 (bra-e)

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 16.04.2024 av Marius Vedvik.

Standard

Åshaugveien 125 ble bygget av eier i 2021. Boligen fremstår som et delikat og innbydende hjem. Boligen passer godt for en barnefamilie med en praktisk planløsning, ekstra loftsstue og to bad og vaskerom.

Boligen ligger fint til inn mot skogen og har store lekearealer like utenfor døren. Hagen er velpleid med robotklipper og terrassene er fordelt for å fange opp solen gjennom dagen. I hagen er det plassert en flott , vedfyrt badstue med badekulp utenfor.

Innenfor døren i huset kommer man til en romslig gang med moderne overflater som microsement på gulv med varmekabler. Stor skyvedørsgarderobe rommer jakker og sko til hele familien. Det er i tillegg mer plass til oppbevaring under trappen. Stuen åpner seg med åpen kjøkkenløsning i det store rommet som har vinduer fra gulv til tak og utsikt til skogen. Fin tv-krok med plass til sofagruppe og tv på vegg. Det er klargjort i konstruksjonen for pipe om man ønsker å sette inn

vedovn.

Utgang til terrassen fra stuen.

Det er god plass til spisestue og om man har selskap kan man utvide bordplasseringen hele lengden av stue/kjøkken og få plass til dobbelt så mange. Kjøkkenet er delikat innredet med integrerte hvitevarer. Mørke fronter står i stil til det ellers så moderne uttrykket i boligen.

Legg merke til takene i alle rom. Stilige fibersement akustikkplater med en spennende struktur som gir særpreg til denne eiendommen.

Innerst i 1.etg finner man et delikat helfliset bad med direkte inngang til vaskerommet. Begge rommene er helflisede med varme i gulv. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og servant i pen innredning. Speil med innebygget lys som kan dimmes.

Opp i 2.etg. finner man soverommene, ett bad til og en loftsstue.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning/kommoder. I tilknytning til hovedsoverommet er det en praktisk walk-in garderobe. God plass til klær og annen lagring. Badet i 2.etg er innredet i samme delikate farger på fliser som badet i 1.etg. Varme i gulv, vegghengt toalett, servant i pen innredning og dusjhjørne. Her er det i tillegg montert badekar. Det høye vinduet trenger ikke gardin da man har utsikt rett til skogen. De to siste soverommene er romslige barnerom innredet med delikate farger og tapeter.

Loftsstuen fungerer fint som en lekestue. Her er det store vinduer ut mot hagen som skaper en luftig romfølelse. I forbindelse med loftsstuen er det satt opp kontorpult til hjemmekontor. Fin plass med litt ekstra hyller i denne forbindelse også.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 som ikke krever tiltak: Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Det er avvik:

Det er påvist noe svelling i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

-Garderobeskap under 2m medfølger ikke

-Våpenskap medfølger ikke

-Badstueovn medfølger kun ved egen avtale

-Lekestativ medfølger kun ved egen avtale

-Hyller i metall i bod og utebod medfølger ikke

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber

Parkering
Parkering i carport samt rikelig med parkering i ege oppkjørsel.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe. Det er avsatt plass til å sette inn peis med stålppe.

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 300 000

Kommunale avgifter
Kr 17 570

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Faktura sendes i 4 terminer.

Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, og renovasjon.
Oppgitt sum inkluderer ekstra kostnad for beholder for plast emballasje og tillegg for bleie restavfall.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring

eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær
Kr 1 154 479

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 387 021

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Kommunale avgifter, Tv, Internett, strøm, forsikring, evt. felles vedlikehold og kostnader i den forbindelse.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
1/2

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 49, seksjonsnummer 2 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/13/49/2:
09.12.1960 - Dokumentnr: 504037 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3905 Gnr:13 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1962 - Dokumentnr: 501226 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: N. AAS VANNVERK
Overført fra: Knr:3905 Gnr:13 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1972 - Dokumentnr: 504270 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3905 Gnr:13 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2021 - Dokumentnr: 144159 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig i kjede, datert 07.06.2021.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av enebolig i kjede, datert 06.12.2019.
Det foreligger søknad og tegninger ifm seksjonering, datert 08.01.2021.

Ferdigattest er knyttet til originale tegninger, datert 06.12.2019, og tegningene er ikke i tråd med dagens bruk. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen. Arkitekten som var ansvarlig søker på prosjektet er kontaktet for å undersøke om rette tegninger registreres i kommunen.

Badstuebygget i hagen er ikke byggemeldt og ligger også innenfor buffersonen til kulturminnet som er registrert på eiendommen. Kjøper overtar ansvaret for evt byggemelding og godkjenning av denne. Ifm godkjenning av byggetiltaket har Fylkeskommunen uttalt i brev av 15.06.2020 om viktigheten av bevaring av kulturminnet på tomta og potensiale for ytterlige funn i området. Brevet er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.06.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.
Det går vannledning og spillvannsledning over eiendommen.

Det er ikke montert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (03.04.2024) er avsatt til:
- Andre sikringssoner
- LNRF areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag , nåværende
- Ras- og skredfare
- Veg, nåværende

Reguleringsplan:
- Eiendommen ligger i et regulert område med planID 3905 21009 plannavn Internkommunal vannledning (19.06.1999).
- Eiendommen ligger i et regulert område med planID 3905 21015 plannavn E18 Gulli- Langåker
Pars: Gulli-Stokke grense (04.02.2009) hvor reguleringsformålet er annen veigrunn og jord- og skogbruk.

Se vedlagte tomtekart med reguleringsplan. Tomten er delvis markert til jordbruk og delvis uregulert.

Eiendommen ligger i område med relasjon til planID 20130087 plannavn Semsbyveien (12.12.2019), planID 20170150 plannavn Åshaugveien 62b (11.03.2020), og planID 20160148 plannavn Fv.35 Ås-Linnestad, GS-vei- parsell Tønsberg (19.07.2019).

Det er registrert arkeologisk funn i ytterkant av tomten. Byggesøknader innen en viss radius til funnet vil ikke godkjennes.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er tilknyttet kulturminne med lokalitetsnr 76825, art 20164 - Gravminne med vernetype "automatisk fredet". Matrikkelført 16.01.2010 tilknyttet Gbnr 13/12, 13/48, 13/49 (hovedbruk og seksjoner)

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,00))

151 640,- (Omkostninger totalt)

5 451 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Kart og avtale som tinglysses ifm bruksrett på utomhusarealer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

24.04.2024

Åshaugveien 125

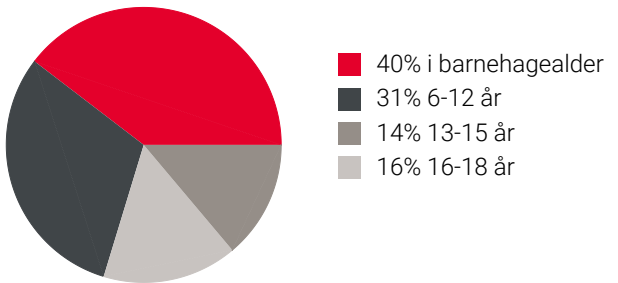
Offentlig transport

Fyllpå Linje 117	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	8 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

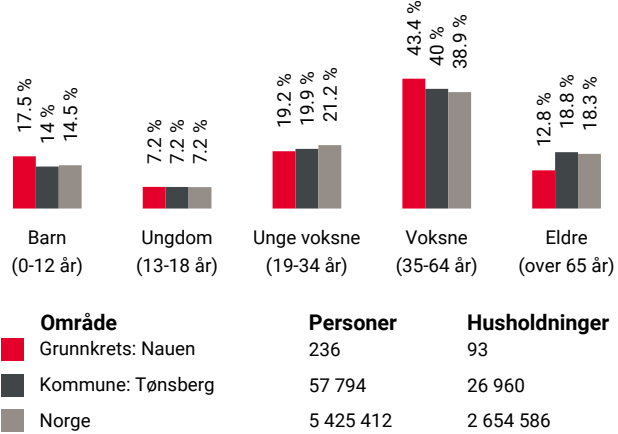
Skoler

Sem skole (1-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	4 min 2.7 km
Barkåker skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	8 min 4.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 190 elever, 8 klasser	9 min 6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 288 elever, 19 klasser	10 min 6.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min 6.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

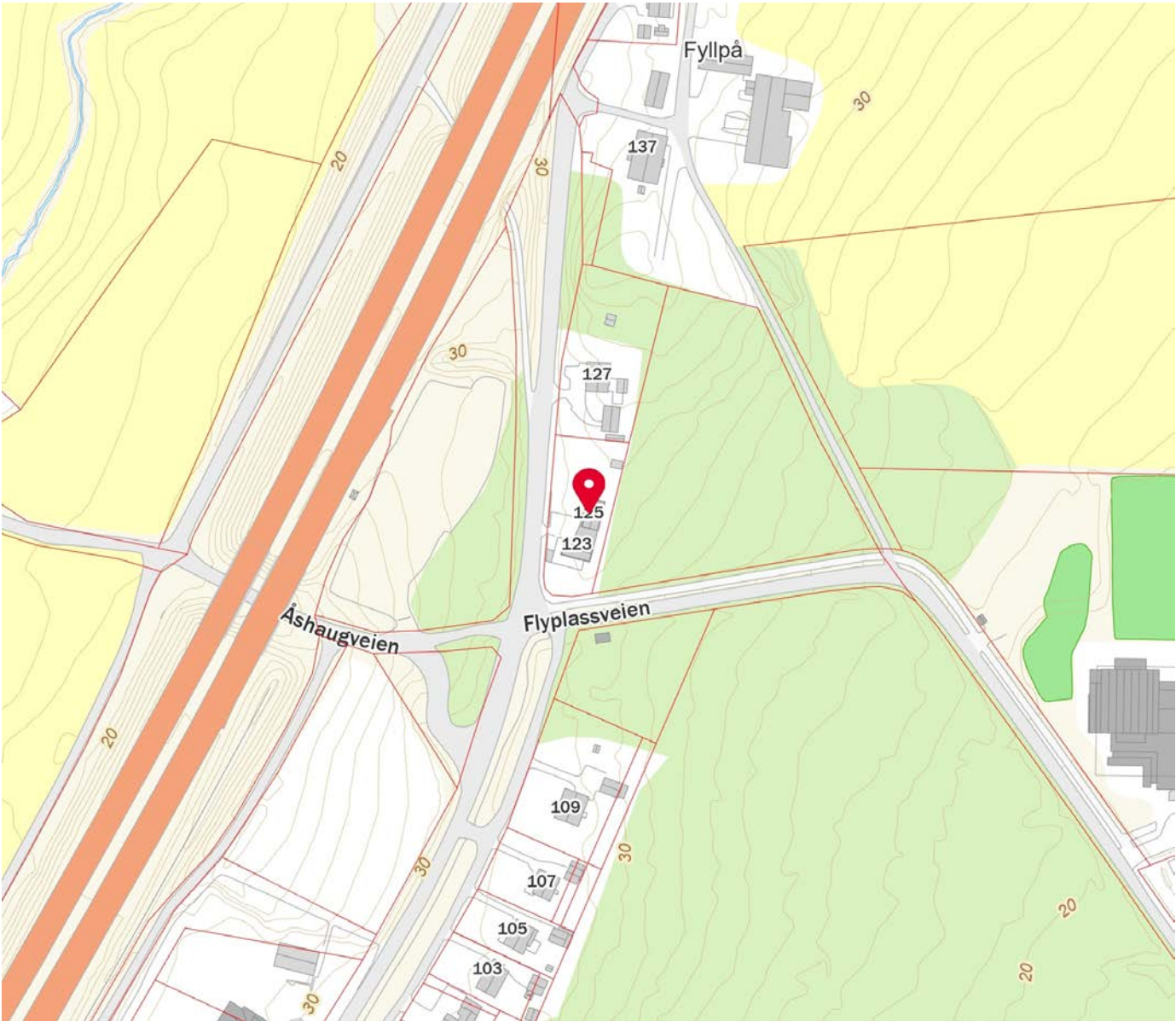
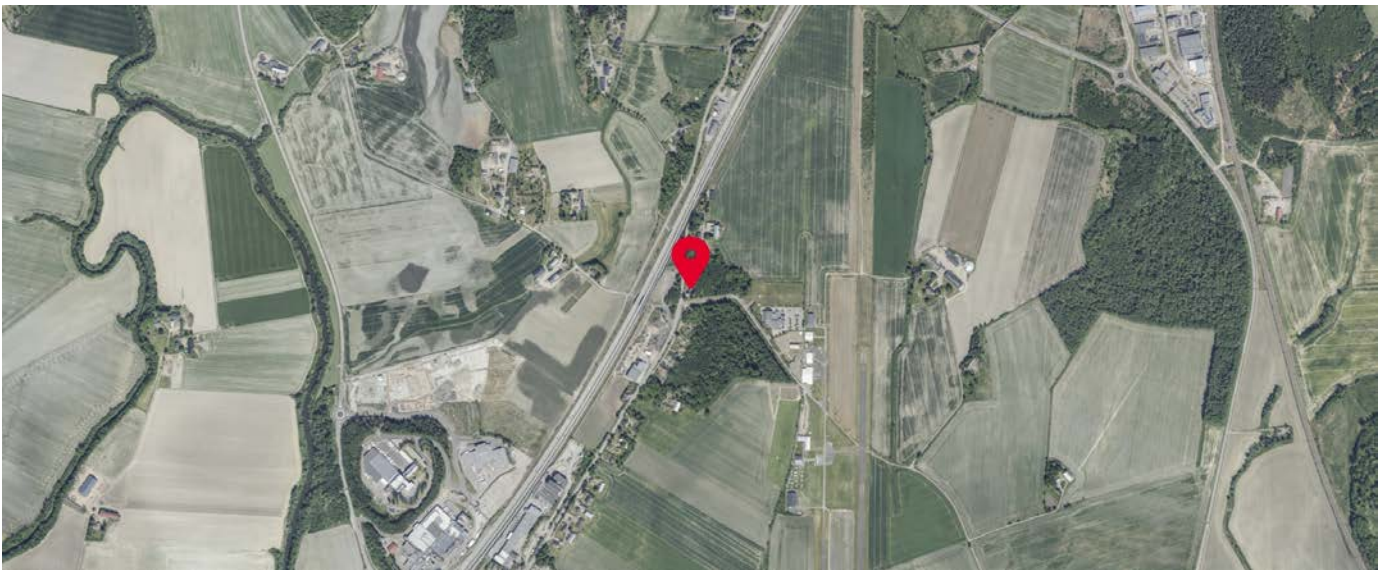
Aulerød barnehage (1-5 år) 13 barn	5 min 2.9 km
Semsløkka barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 3.1 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sem Post i butikk	4 min 2.8 km
Coop Extra Semsbyen PostNord	5 min 3 km

Sport

Sem Skole Ballspill, sandvolleyball	4 min 2.6 km
Sem Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min 3.2 km
Sporty24 Sem	5 min
Energy Fitness	8 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tønsberg

Tønsberg er en middelalderby og er regnet som Norges eldste by; ifølge Snorre var byen grunnlagt før år 871.

Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket. Byen har også en rekke offentlige servicefunksjoner innen tjenesteyting og administrasjon. Midt i byen ligger Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia. I kort bærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmanstredet og Foyn.

På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer.



Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.

Tønsberg er kjent for er en rock- og popfestival som arrangeres på Slottsfjellet hver sommer.

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Festivalen ble for første gang arrangert i 2003.

Tønsberg har et yrende liv om sommeren og er et populært område for shopping. Om sommeren er gatene fylt med mennesker. På torvet kan man ta seg en is mens man nyter solen.

Velkommen til et yrende sommerliv, velkommen til Tønsberg!

Kilde: Wikipedia



Slottsfjellet

Et lite fjell i Tønsberg by i Vestfold kommune med en høyde på 63 moh. Her finner man ruinene av en kirke og Tunsberghus festning fra middelalderen, samt Slottsfjellstårnet, byens landemerke, reist til Tønsbergs 1000-års-jubileum i 1888. Ved foten av fjellet ligger Slottsfjellsmuseet.

Tårnet på Slottsfjellet ble reist i 1888 på privat initiativ som et minnesmerke i forbindelse med Tønsberg bys tusenårsjubileum. Det er et 17 meter (60 fot) høyt utkikkstårn i stein og en enkel, rundbuet nyrenessanse-stil som kan gi assosiasjoner til borgtårn fra middelalderen. Fasaden er dekorert med et sitat fra Bjørnstjerne Bjørnson, innskriften «871-1871 Maa Byen som paa Tunet staar, faa blomstre nye Tusind-aar»,

og kongesignaturene «Haakon R 1. august 1906», «Olav R 1. juli 1958» og «Harald R. 9. mars 1992». Slottsfjellstårnet var i bruk som Tønsberg museum fra 1894 til 1930.

Steintårnet erstattet et utkikkstårn av tre som Tønsberg Sjømannsforening bygde i 1856 og som brant ned i 1874.

Hvert år arrangeres Slottsfjellfestivalen. En rock- og popfestival som finner sted hver sommer. Den hadde oppstart i 2003.

Konsertscener og publikumsområder anlegges blant ruinene av middelalderfestningen Tunsberghus på Slottsfjellet og området rundt. Det avholdes også konserter i andre lokaler i byen.



Slottsfjell har også klubbscener i byen hvor festen fortsetter etter at festivalområdet stenger.

BRYGGA I TØNSBERG



På Tønsberg brygge finner du Foynhagen, en grønn liten perle ved vannet. Foynhagen er nå gjort om til en fantastisk konsertarena, som på sommerstid huser artister fra inn og utland, men er også en attraktiv utelivsarena, Foyn er også tilgjengelig for utleie for arrangementer. Vegg i vegg ligger også restauranten "The Sense" som tilbyr spennende matretter og stor uteservering ut mot brygga i Tønsberg.



8 BYNÆRE KULTURSTIER

For alle som er glade i både naturopplevelser og historie, kan kulturstiene anbefales. Til disse turene er det laget egne hefter med kart Tønsberg. Disse kan lastes ned fra kommunens hjemmeside under Turstier og ridestier. Stiene er stort sett koblet til hverandre, slik at turens lengde er det helt opp til deg selv å bestemme.

1. Oseberg 7 km.
I Oseberghaugen ble verdens største vikingfunn - Osebergskipet - funnet i 1904. Oseberg ligger i Slagendalen, 5 km nordøst for Tønsberg sentrum i Vestfold. Spor av eldre bosettinger og gravrøyser helt tilbake til 3000 år siden er å finne her. Variert terreng. Parkering ved Klokkeråsen skole.

2. Storemyr 7 km.
Jettegryter, store urgamle eiketrær "Tusenårseika", samt historie om

tidligere torvuttak, er noe av hva denne stien har å by på. Parkering ved Ringshaug skole.

3. Bekketjønmyra 7 km.
Spennende verneverdig landskap med gravrøyser. Kort vei til kyststien mellom Vallø og Karlsvika. Parkering ved Slagen idrettspark.

4. Aker - Hoksnes -Manum
Stier på kryss og tvers gjennom bygdeborg, gravrøyser, gårdshistorie og historien om skibakken på Bjelland. Parkering ved Bjelland og Aker.

5. Nordre slagen 17 km.
Spennende skogsti i vakkert kulturlandskap. Parkering ved Volden/Slagen Idrettspark eller Åsgårdstrand.

6. Romsrunden 6 km.
Stien slynger seg gjennom gamle gårder og husmannsplasser. Parkering ved Tønsberg Montesoriskole ved Jareteigen.

7. Rakkåsstien 11 km.
Fin joggeløype i variabelt terreng. Parkering ved Greveskogen Idrettspark.

8. Bergstien 2,5 km.
En sti med fengselshistorie fra 2. verdenskrig. Berg fengsel ble opprettet som en interneringsleir for jøder og motstandere av nazistene. Informasjonstavler og minneplater er satt opp rundt om i løypa. Parkering ved Berg fengsel.

Bilde og tekst hentet fra:
[https://www.visitvestfold.com/no/p
rodukt/?tlp=2560373&name=Tursti
er-og-kyststier-i-Tonsberg](https://www.visitvestfold.com/no/produkt/?tlp=2560373&name=Turstier-og-kyststier-i-Tonsberg)



Tilstandsrapport

Kjedet enebolig
Åshaugveien 125, 3170 SEM
TØNSBERG kommune
gnr. 13, bnr. 49, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.04.2024 Rapportdato: 23.04.2024 Oppdragsnr.: 20315-1572 Referansenummer: VQ1597

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig fra 2021 på romslig tomt. Boligen går over to etasjer og har parkeringsplass i carport. Fra stuen er det utgang til terrasse på 63m2. Boligen holder gjennomgående god standard.

Som følge av beboelse og normal bruk må det påregnes bruksslitasje på overflater og innredninger sett i forhold til boligens alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Kjedet enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

Boligen er oppført i bindingsverk av tre over støpt plate på mark. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med asfaltpapp. Boligen har vinduer i tre med 3-lags glass. Terrasse i trykkimpregner trevirke.

INNENDIG

Gulv: Det er microsement i hall og ellers laminat. Vegger: Malte flater. Trepanel på en soveromsvegg. Himlinger: Akustikkplater.

VÅTROM

BAD 2. ETG
Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er malte plater på vegger og akustikkplater i himling. Vegger i dusjonen er flislagt. Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall til sluk og nedsenket dusjnise. Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er malte plater på vegger og akustikkplater i himling. Vegger i dusjonen er flislagt. Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall til sluk og nedsenket dusjnise. Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

VASKEROM

Rommet har en skapinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte vegger og akustikkplater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser. Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i sportsbod.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i sportsbod. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Anlegget skal sikre godt innemiljø med tilstrekkelig luftutskifting. Det er viktig med gjenvlig filterbytte i slike anlegg for å opprettholde luftkvalitet samt og forlenge aggregatets levetid.

Boligen har en luft-/luft varmepumpe i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen har tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage med gressplen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

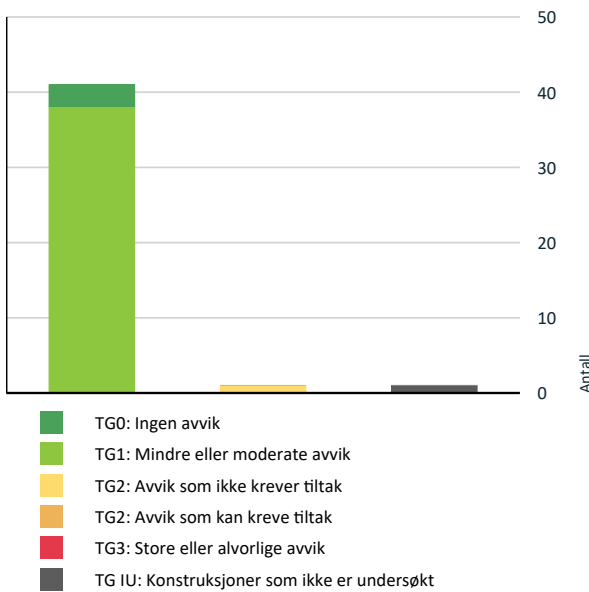
Kjedet enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommunen har ikke riktige plantegninger i sitt arkiv, men riktige tegninger fremgår av seksjonering. Ansvarlig søker har imidlertid oversendt riktige tegninger som de opplyser er grunnlaget for eiendommens ferdigattest.

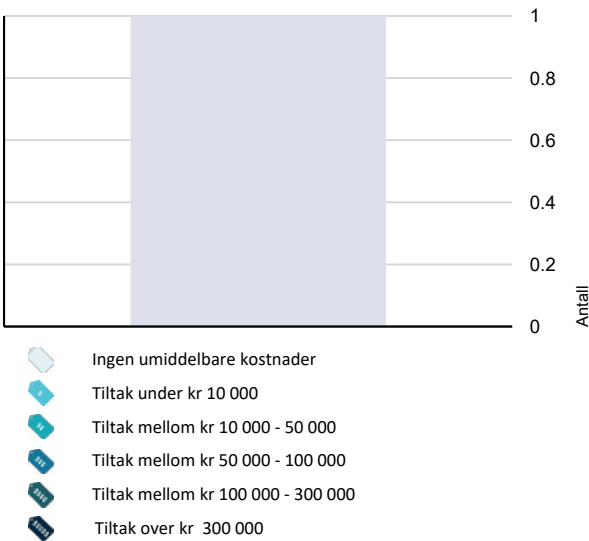
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Eventuelle tilleggsbygninger er ikke vurdert - kun beskrevet og oppmålt.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning



Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med asfaltpapp. Vurderingen er foretatt fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel som er behandlet med jernvitrol.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Det er ikke montert inspeksjonsluke til loft, men eier opplyser det er klargjort i konstruksjon for å kunne ettermontere dette.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere inspeksjonsluke.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Inngangsdør og terrassedør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trykkimpregnerte materialer med fundamentering til masser av pukk/singel.

INNVEDIG



Tilstandsrapport

Overflater

Gulv: Det er microsement i hall og ellers laminat.
Vegger: Malte flater. Trepanel på en soveromsvegg.
Himlinger: Akustikkplater.

Som følge av beboelse og normal bruk, må det påregnes noe brukslitasje på overflater. Det er ikke observert avvik/skader utover normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå sprekker/riss i oevganger og hjørner. Dette vurderes å være normalt da det på nyere bygg alltid vil være risiko for rissdannelser, som følge av krymping etter uttørking av materialer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og det er støpt gulv på grunn.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe/ildsted, men eier opplyser at konstruksjonen er klargjort for ettermontering av stålpipes.

Innvendige trapper

Boligen har trapp av tre.

Innvendige dører

Boligen har malte, slette dører med kompakt-standard.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og akustikkplater i himling. Vegger i dusjonen er flislagt.

Vegger med malt overflate er opplyst å være utført med smøremembran, våtromssparkel og våtromsmaling. Produktene har ikke dokumentert samholdighet, og derfor gir produsenter av membran- og malingsprodukter normalt ikke garanti for denne utførelsen. Risikoen for skader vurderes imidlertid å være liten.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall til sluk og nedsenket dusjniseje. Det er i tillegg etablert membranoppkant på dørterskel (15mm) ihht preaksepterte løsninger.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Rommet har malte vegger og akkustikkplater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk. Det er sammenhengende våtromsgulv med tilliggende bad, derfor regnes oppkant på dørterskel til bad med.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en skapinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og akustikkplater i himling. Vegger i dusjonen er flislagt.

Vegger med malt overflate er opplyst å være utført med smøremembran, våtromssparkel og våtromsmaling. Produktene har ikke dokumentert samholdighet, og derfor gir produsenter av membran- og malingsprodukter normalt ikke garanti for denne utførelsen. Risikoen for skader vurderes imidlertid å være liten.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har fall til sluk og nedsenket dusjnisje. Det er i tillegg etablert membranoppkant på dørterskel (15mm) ihht preaksepterte løsninger.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørnet. Det er smøremembran under fliser.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe svelling i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i sportsbod.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Anlegget skal sikre godt innemiljø med tilstrekkelig luftutsifting. Det er viktig med jevnlig filterbyte i slike anlegg for å opprettholde luftkvalitet samt og forlenge aggregatets levetid.

TO 1 Varmesentral

Boligen har en luft-/luft varmepumpe i 1. etasje.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TO 1 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i sportsbod.

- 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

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

2021

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TO 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

1 TO 1 Drenering

Terrenget har fall bort fra bygning og drenerende masser rundt og under bygget, som vurderes å være tilstrekkelig for denne konstruksjon.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

1 TO 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage med gressplen.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger i plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Badstue



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Kjedet enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	62			62			62
1. etasje	62	7		69	63		69
SUM	124	7			63		131
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1 (med walk-in), Soverom 2, Soverom 3, Gang m/ lofstue, Bad		
1. etasje	Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

Areal av carport er målt til 16m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Kommunen har ikke riktige plantegninger i sitt arkiv, men riktige tegninger fremgår av seksjonering. Ansvarlig søker har imidlertid oversendt riktige tegninger som de opplyser er grunnlaget for eiendommens ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen ble ferdigstillet for under 5 år siden.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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)
1. etasje		6		6			6
SUM		6					6
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Badstue

Ny arealstandard

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)
1. etasje		9		9			9
SUM		9					9
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Badstuerom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig	124	5
Bod	0	6
Badstue	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Sigurd Riksfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	13	49		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åshaugveien 125							
Hjemmelshaver							
Riksfjord Sigurd							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 872 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuksøk (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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/VQ1597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re

Oppdragsnr.

1312240015

Selger 1 navn

Sigurd Riksfjord

Gateadresse

Ashaugveien 125

Poststed

SEM

Postnr

3170

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

1868492

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt vann til badstu.

Arbeid utført av

Vårdal VVS AS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Er registrert noe mus ved de kaldeste månedene. Høres i yttervegg mot øst. Skraping på utside av vindsperre. Det bør settes ut musegift hver høst. Samme med mauer om våren. Det preges av å bo tett på skogen.
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp strøm til bod og badstu

Arbeid utført av

Elservice AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Benkeplate på kjøkken har fuktskade i skjøt

Document reference: 1312240015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312240015

Initialer selger: SR

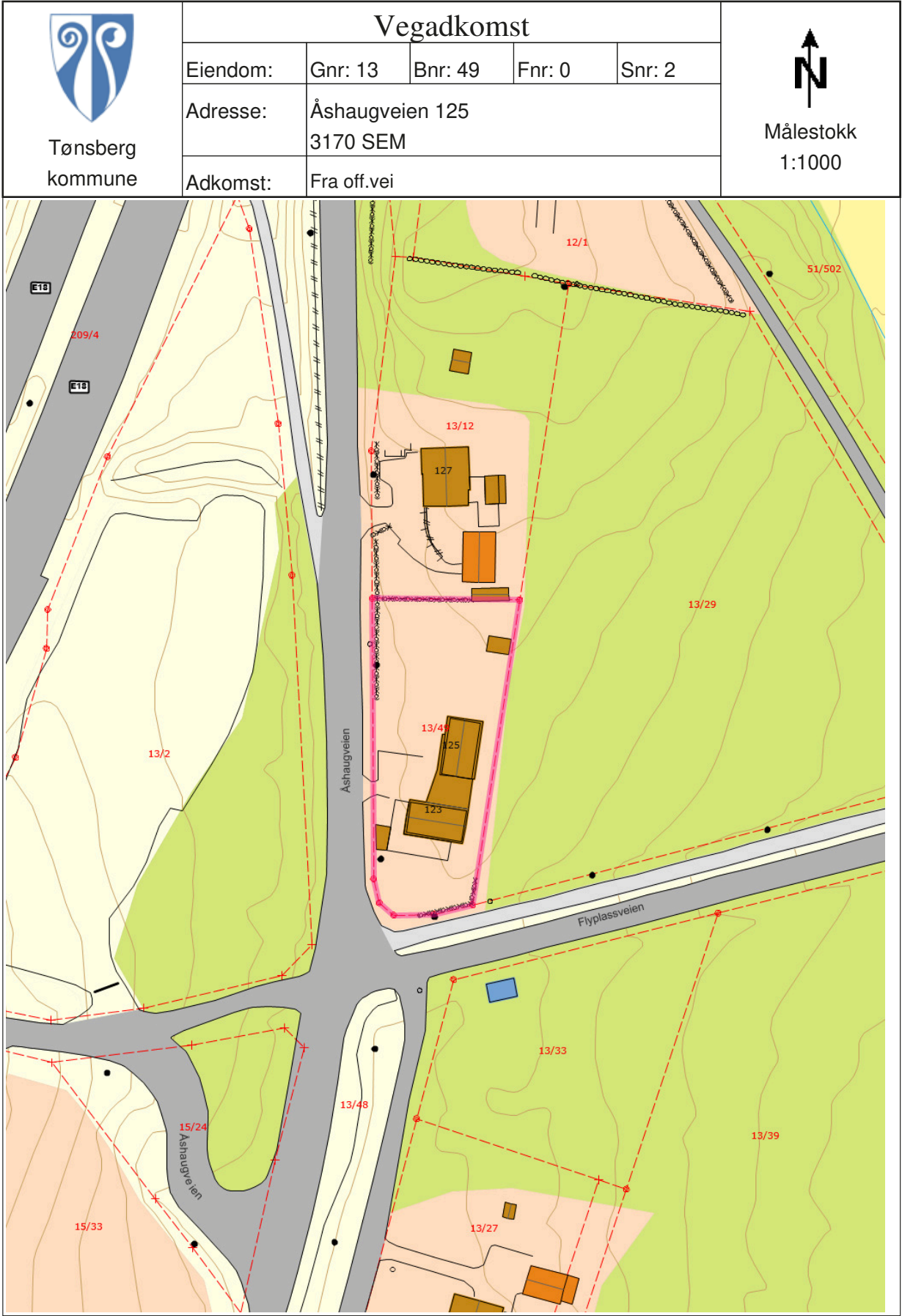
3

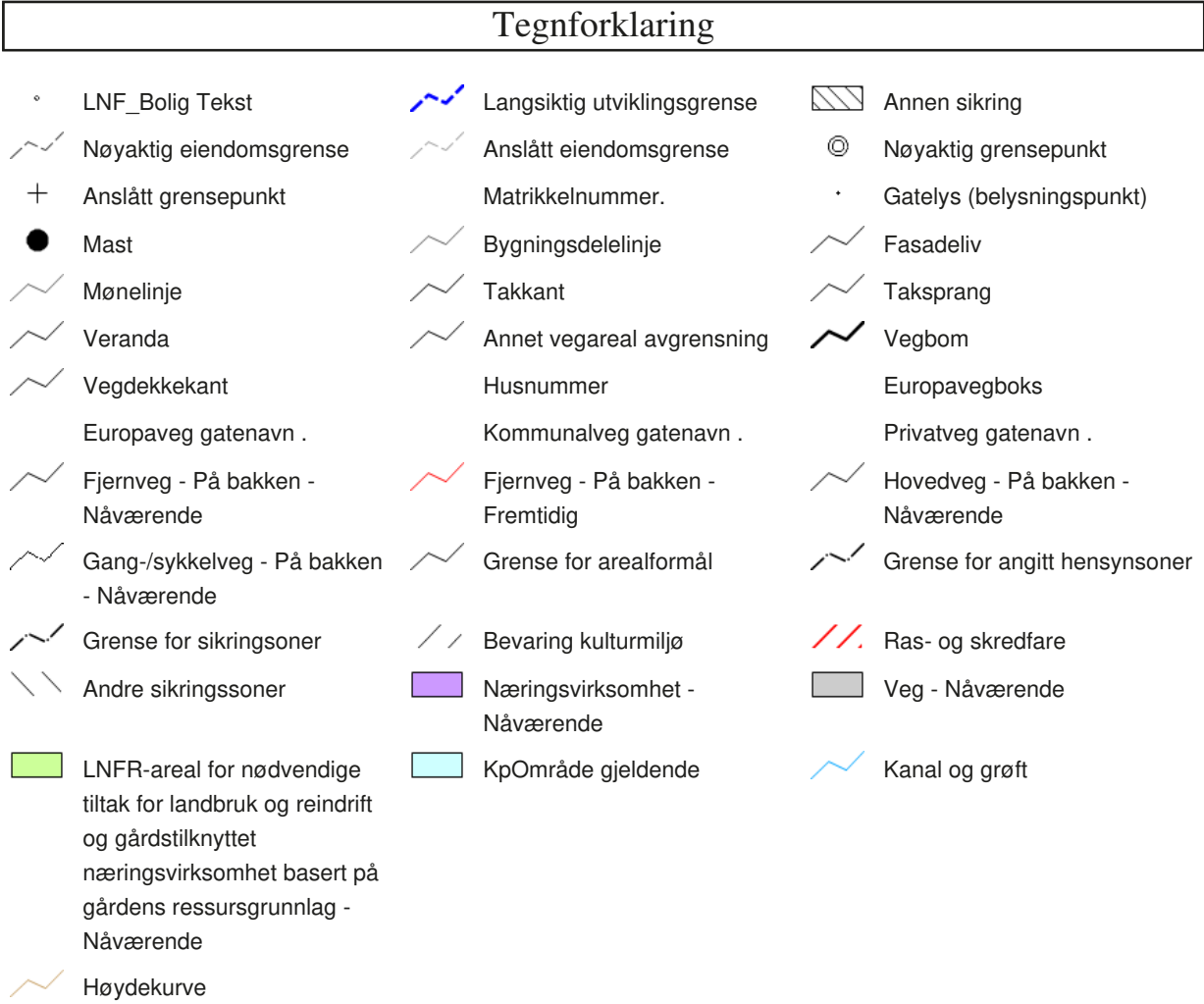
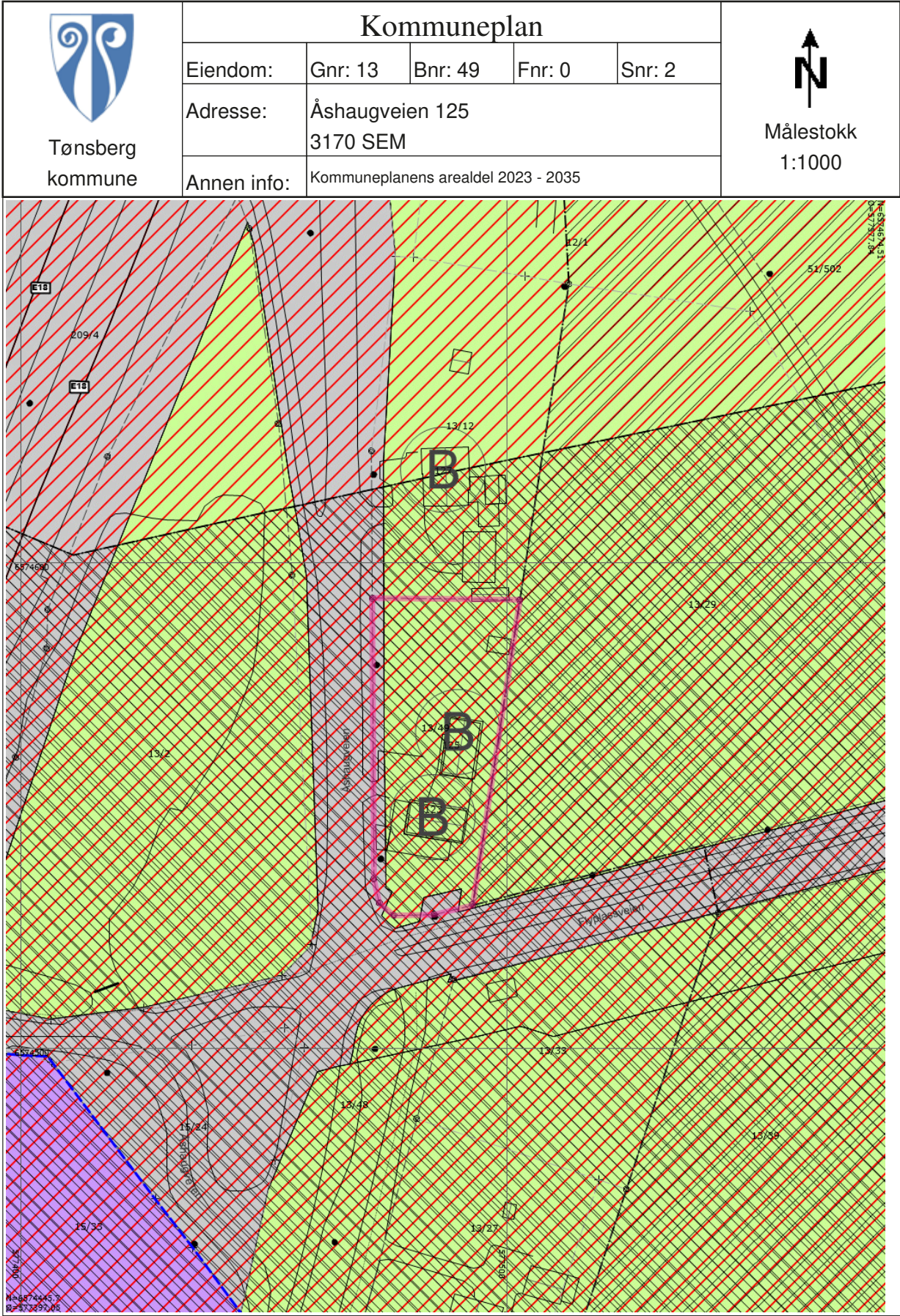
64

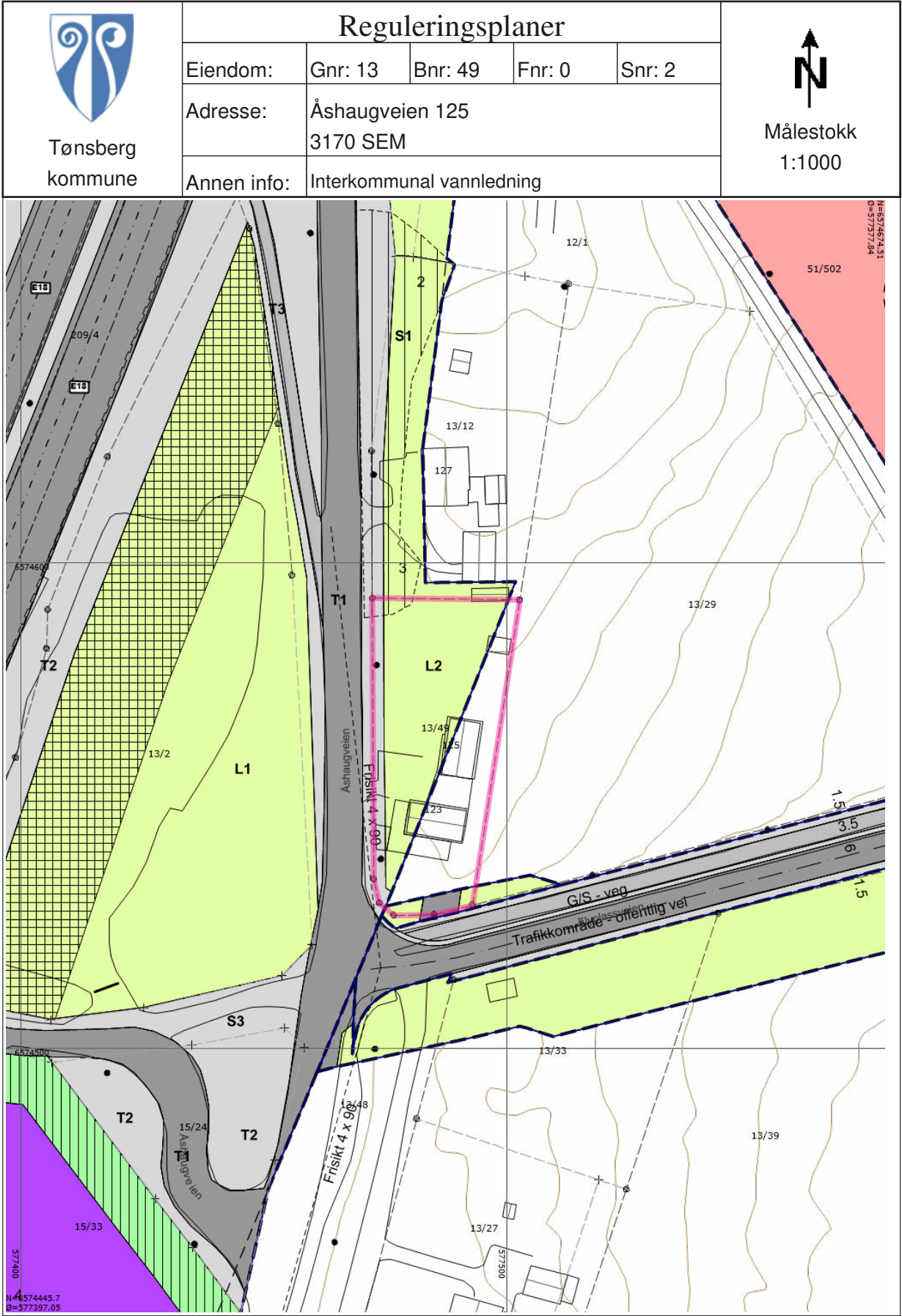
Initialer selger: SR

4

65

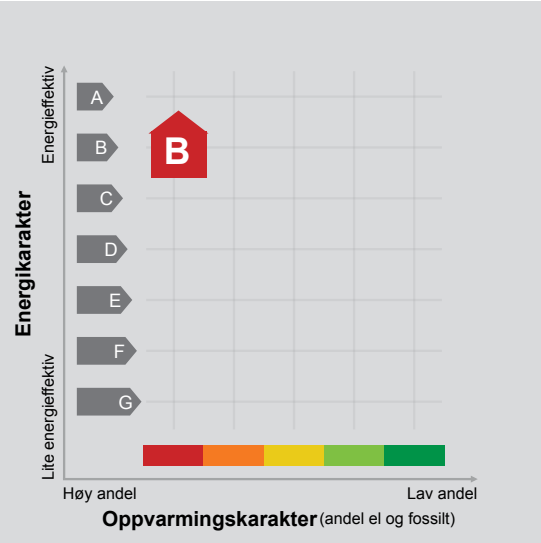






ENERGIATTEST

Adresse	Ashaugveien 125
Postnummer	3170
Sted	SEM
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300812094
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	016d6f14-7983-4b77-8b4e-e1bf4ef009ae
Dato	08.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kristin Elvestad Hallem
Direkte telefon: 33 40 60 00

JplD: 21/73562
Vedtaksdato: 07.06.2021
Vedtaksnummer: 854/21

Vårdal Arkitekter AS
Korniveien 1
3157 BARKÅKER



Åshaugveien 123 og 125 - 13/49 - oppføring av to eneboliger i kjede - Ferdigattest

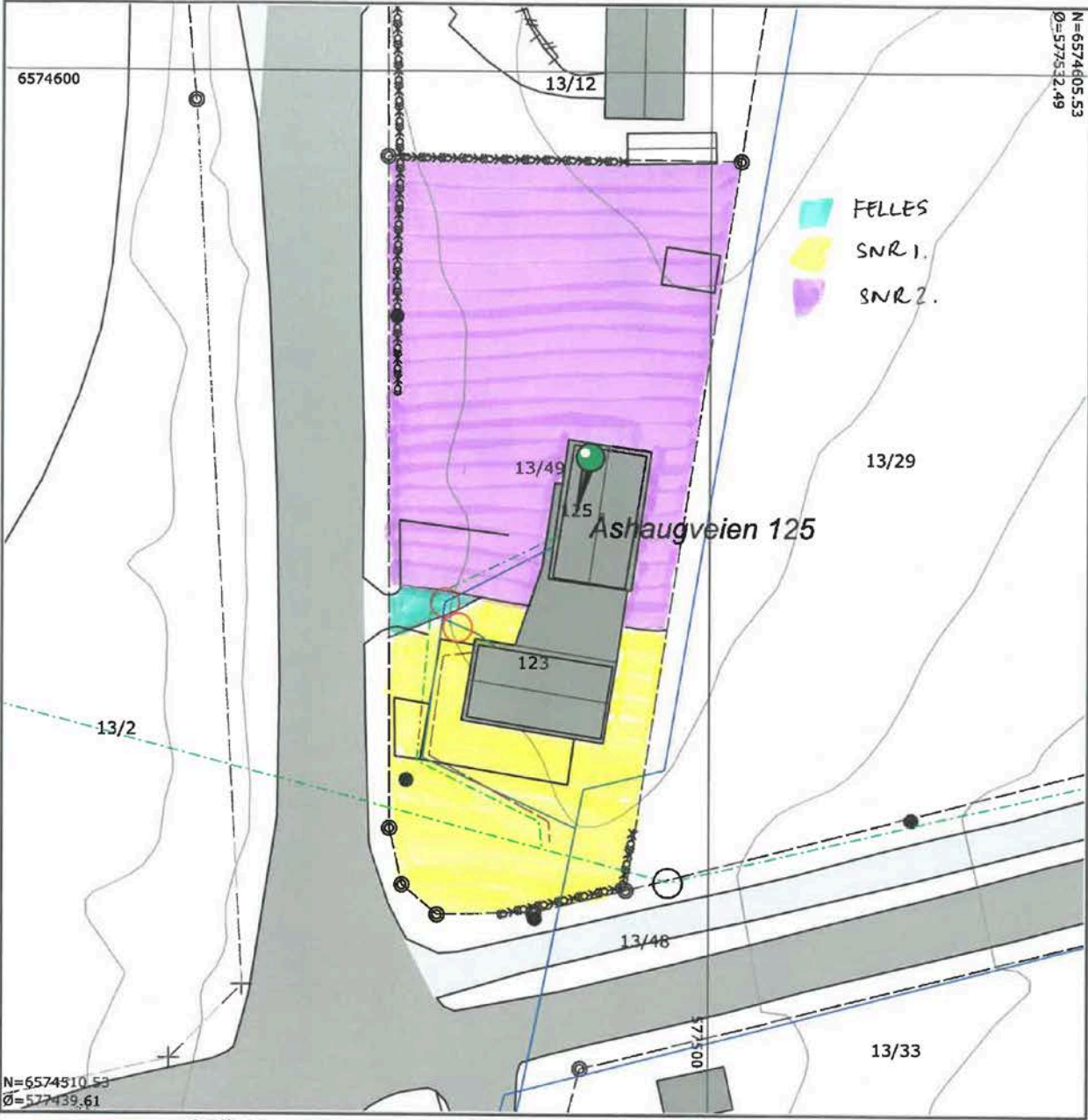
Søker: Vårdal Arkitekter AS, Korniveien 1, 3157 BARKÅKER
Tiltakshaver: Olaf Riksfjord, Gulliveien 43, 3157 BARKÅKER

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	13	49
Bygningsnummer:	300812091	
	300812094	
Bruksenhet:	H010202	
Bygningstype:	Enebolig i kjede	
Tiltakstype:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/8060	
Vedtaksnummer:	Ramme/dis	UPB 127/20
	Ramme	DPB 816/20
	IG	DPB 829/20
	MBT	DPB 1543/20
	FA	DPB 854/21

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Sted: Tønsberg
Dato: 07.06.2021
Underskrift: Kristin Elvestad Hallem
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse:

Dato: 22/4-2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89



Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

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

<https://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSitkartVestfold.aspx?Left=577439.630566028&Bottom=6574510.531509426&Right=57753...> 1/2



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Kristin Elvestad Hallem

Seksjon for kulturarv

Vår dato: 15.06.2020

Deres dato: 06.05.2020

Vår referanse: 20/26443-3

Deres referanse:

Vår saksbehandler: Vibeke Lia

Att:

Åshaugveien - 13/49 - godkjenning av situasjonsplan

Vi viser til mottatte dokumenter angående endret situasjonsplan for utbygging i Åshaugveien 127. I saken har Riksantikvaren i vedtak datert 12.11.2019 gitt dispensasjon fra Lov om kulturminner jf. § 8 første ledd, for å tilrettelegge for utbyggingen. Det er nå kommet en endring av den godkjente situasjonsplanen for utbyggingen.

Riksantikvaren har gitt to tillatelser i denne saken. Det ble gitt tillatelse til direkte inngrep i Askeladden-ID 262464, med vilkår om arkeologisk utgravning av kulturminnet. Undersøkelsen er nå ferdigstilt, og dette kulturminnet er fjernet. Den andre tillatelsen gjaldt utilbørlig skjemming av automatisk fredet steinsetning lenger nord på adressen, med Askeladden-ID 76825. Dette er et kulturminne med høy opplevelsesverdi på toppen av Raet, og alle landskapsendringer i nærhet til det, må behandles i mtp kulturminnelovens bestemmelse som forbyr utilbørlig skjemming av automatisk freda kulturminner. Prosessen med registrering og deretter utgravning av ID 262464 har videre understreket det store potensialet for at det kan finnes ytterligere, ikke hittil påviste kulturminner i nærområdet på Åshaugveien 127, der det ikke er blitt gjort undersøkelser. De avgjørende spørsmålene i denne saken er dermed i hvilken grad endringen bidrar til ytterligere visuell skjemming av ID 76825, og potensialet for konflikt med ikke hittil kjente kulturminner.

Situasjonsplanen er ikke fulgt av beskrivelse, men endringen ser ut til å bestå i en endring fra tomannsbolig til to enkeltstående boliger på tomten, bygget sammen via parkeringsareal/garasje. Slik bebyggelsen nå er plassert ser den ut til å sin helhet komme innenfor det utgravede arealet, noe som gjør at risikoen for konflikt med hittil ukjente kulturminner er minimert. Videre ligger mer av bebyggelsen med dette lenger unna ID 76825 enn hva som opprinnelig var planlagt, noe som må anses som positivt med tanke på den utilbørlige skjemmingen av dette kulturminnet. Man har også fjernet en av veggene som ville vende mot kulturminnet, og på den måten redusert opplevelsen av at steinsetningen er tett omkranset av moderne bebyggelse. På den annen side kan det se ut til at det totale nedbygde arealet på tomte økes. Kulturminneforvaltningen er generelt skeptisk til nedbyggingen av Raet der det finnes automatisk freda kulturminner, og anser at utbyggingstrykket i seg selv er utfordrende.

I denne saken synes det samlet sett som at endringen medfører noe mindre grad av utilbørlig skjemming av ID 76825, og vi kan ikke se at det er økt risiko for konflikt med ikke hittil påviste

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

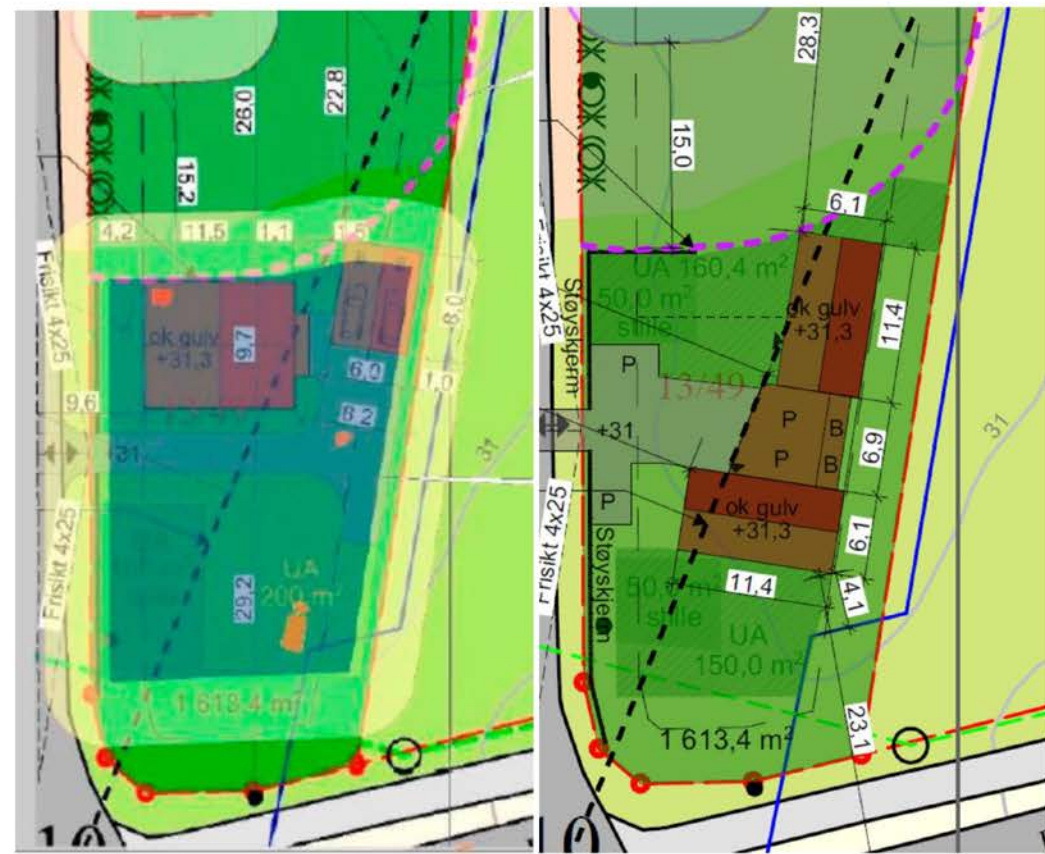
Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no

automatisk freda kulturminner. Vestfold og Telemark fylkeskommune vurderer dermed at endringen er i tråd med tillatelse gitt av Riksantikvaren i vedtak av 12.11.2019.



Figur 1. Til venstre situasjonsplan godkjent av Riksantikvaren 12.11.2019, til høyre ny situasjonsplan med endret plassering og arealforbruk.

Vi vil likevel minne om at det er vesentlig at kommunen i sine vilkår for utbygging, og i videre dialog med grunneierne i dette området, sikrer at det ikke kommer ytterligere nedbygging av tomten, og at alle som benytter arealet er kjent med at det her ikke kan gjøres inngrep i grunnen utenfor det området som er undersøkt, uten at kulturminnelovens § 9 er oppfylt. Å ivareta beboeres behov i et slikt kulturminnetett område, og så nært inntil kjente kulturminner, er svært utfordrende. Når Tønsberg kommune har tillatt dette, faller også et større ansvar både på kommunen og på grunneierne, om å forvalte disse viktige kulturminnene for fremtiden.

Med vennlig hilsen

Vibeke Lia
rådgiver
vibeke.lia@vtfk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Kristin Elvestad Hallem			
TØNSBERG KOMMUNE		Postboks 2410	3104 TØNSBERG

Kopimottaker	Adresse	Post
	Postboks 1483 Vika	



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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åshaugveien 125
3170 SEM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Oppdragsnummer:** 1312240015**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 23.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon