

A modern kitchen interior featuring dark grey cabinetry and a black countertop. A Siemens microwave and oven are integrated into the cabinets. Two large, round, metallic pendant lights hang from the ceiling. A small bowl of fruit sits on the countertop, and a plate of red fruit is also visible. A green plant is in the foreground.

aktiv.

Tolvsrødveien 4 C, 3152 TOLVSRØD

**Enestående bolig med solrik hage
og terrasse - totalrenovert i 2023 -
høy standard - moderne løsninger
- må oppleves!**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 175 990,-
Total ink omk.: Kr 7 165 990,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Espen Eriksen
John Petter Holland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1964
P-rom/BRA: 121/125 m²
Tomtstr.: 875.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 685
Snr. 3

Oppdragsnr.: 1312230043

Enestående bolig med solrik hage og terrasse - totalrenovert i 2023 øy

Særegen og "ny" selveierleilighet. Stor, solrik hage og terrasse. En moderne og lettstelt bolig med en fleksibel planløsningen som åpner opp for muligheter til minst 3 soverom. Selger kan være behjelpelig med slike endringer etter egen avtale.

Det er ekstra påkostet med Modenafliser på badene og innredning fra Vikingbad. Kjøkken med induksjonstopp fra Bora classic, integrert vifte med utlufting. Steinplaten er levert fra Scan granitt (Ceasar stone). Hvitevarene er oppgradert versjon fra Siemens studioline med bla steam og bakefunksjon. Teknisk er det tilrettelagt for utedusj på terrassen og/eller badebasseng! Vannbåren varme i alle rom. Gjennomgående, god standard.

Gangavstand til byens mest populære strand. Boligen for deg? Vi sees på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	63
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 125kvm

P-rom 121kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 34 kvm

1. etasje: 91 kvm

Primærrom

Kjeller: 30 kvm Trapperom, Vaskerom , Soverom (for lite naturlig innlys for at rommet er godkjent som soverom) , Kjellerstue

1. etasje: 91 kvm Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad ved soverom, Gang ,

Omkledningsrom, Bad ved gang

Sekundærrom

Kjeller: 4 kvm Teknisk rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage og fellesaraler. Rulleplen og hekk er anlagt i forbindelse med oppussingen av tomt og bolig. Oppgitt areal gjelder for hele tomten. Tomten er ikke seksjonert ut, men naturlig bruksområder er naturlig fordelt. Leilighetens hage har en solrik terrasse samt at hagen gir rom for flere gode uteromsløsninger.

Beliggenhet

Her bor man sjønært, med bare noen få minutters spasertur til idylliske Ringshaugstranda. Et yndet badested om sommeren både for fastboende, men også

sommerturistene. Lang sandstrand som er langgrunt, stranden passer like godt for barnefamilier som den lokale seilbrettklubben som bruker stranden flittig hele året. På sommeren er det kiosk der som selger bl.a. is til varme kroppar i feriemodus.

På Tolvsrød og Olsrød finner man flere butikker (en av landets beste Menybutikker som serverer deg sushi (!) og detaljhandel, samt matbutikker, apotek, Suser i Sivet mm). På Olsrødsenteret ligger også Level treningssenter med badeland og spaavdeling. Tolvsrød er også i utvikling - dette vil gjøre nærområdet ytterligere yrende og attraktivt. Tolvsrød torv er bare noen få meter unna med store endringer i anmarsj som vil gjøre boligens beliggenhet ytterligere attraktiv.

Det finnes mange flotte turområder både rett utenfor døren eller i omkringliggende områder. Om man har båt er det aldri feil med en tur i Tønsbergskjærgården. Kyststien som går fra Vallø og helt bort til Esso raffineriet er en populær rute med mye flott å se på uansett årstid. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, Slagenhallen, og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, og flotte sandvolleyballbaner. Friområder rundt søndre Slagen kirke er også verdt et besøk om man ønsker en avslappende gåtur eller en herlig løpetur i skog og mark.

Kun 5-10 minutter med bil inn til Tønsberg sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud man trenger. Her kan man tusle langs brygga og nyte livet, sette seg ned på en av byens mange restauranter eller ta en tur på Slottsfjell og nyte byens historie og utsik

Bebyggelsen

Nabolaget består hoedsaklig av eneboliger og trehusbebyggelse samt flermannsboliger og nærbutikker. Eiendommen består av en tremannsbolig og carport.

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tilstandsrapporten er gyldig kun ett år fra 31.05.23. Leilighet i tremannsbolig, med opprinnelse fra 1965. Boligen har tidligere vært en tomannsbolig med næringsdel i 1. etg. I perioden 2022 til 2023 er hele boligen byget om og renoveret, og de fleste bygningsdeler er fra denne perioden. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og det opplyses at alt arbeid utført i 2022 til 2023 er gjort av fagfolk.

Deler av skjulte veggkonstruksjoner er fra 1965, eier opplyser at veggkonstruksjoner består av betong, teglstein, lettbetongblokker, samt noe bindingsverk i tre. I perioden 2022 til 2023 er alle veggkonstruksjoner rehabilitert og fornyet. I denne perioden ble

yttervegger blant annet etterisolert både utvendig og innvendig, samt at det er montert nye fasader. Fasader består av stående malmfuru i tre og steniplater. Alle arbeider utført i 2022 til 2023 er gjort av fagfolk. Flat takkonstruksjon oppført i betong og stål, fra 1965 iflg. eier. Hele takkonstruksjon ble renoveret og bygget om i 2022.

Carport oppført i tre og stål over asfalt. Det er bod på ca. 3,5 m² i bakkant av bygget. Det er takteking med PVC-duk og takrenner og beslag i plastbelagt stål. Carporten er fra 2022.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:

1.etg.: Gang/entré, stue/kjøkken, soverom med bad og walkin-closet (dette rommet er også godkjent til å gjøre om til soverom, dør i vegg)

2.etg: Kjellerstue(kan gjøres om til soverom), innredet redet rom (grunnet dagens krav til innlys er dette rommet ikke et godkjent soverom pt), toalettrom/vaskerom og teknisk rom.

Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en lys entré med god garderobeløsning. Allerede her ser man at materialvalget er av god kvalitet (Modenafliser på gulvet).

Baderommet er delikat og flislagt (Modena fliser) - ditt helt eget spa! Her er det en lun atmosfære, badekar, dusj, WC samt lekker baderomsinnredning.

Soverommet er et stort og lunt rom med eget, lekkert, flislagt bad med dusj og toalett. Det er innredet eget garderoberom - dette rommet er også godkjent som boligens andre soverom. Det er tilrettelagt med dør i vegg. Det er også et innredet soverom i kjelleretasjen. Dette er ikke godkjent som soverom da naboens trapp hindrer nok dagslys å komme inn i rommet. Kjellerstuen kan også omgjøres til et soverom om man har behov for det. Selger kan være behjelpelig med idéer og utførelse etter egen avtale og priser.

Stue og kjøkken består av en lekker kombinasjon med stue og kjøkken. Rommet er lyst og romslig med god plass til stor sofagruppe og langbord. Kjøkkenet er levert fra Drømmekjøkken med ekstra påkostede kvaliteter som; Ovnstopp fra Bora 2.0 classic. Integrert vifte i koketopp (induksjon) med utlufing. Steinplaten er levert fra Scan granitt (Ceasar stone). Hvitewarene er oppgradert versjon levert fra Siemens studioline med blant annet steam og bakefunksjon. Alle strømkontaktene på kjøkkenet er innebygd i steinplaten. Vinskap Copenhagen fra Temptech. Rommet er romslig og har flere innredningsmuligheter. Det er ekstra store vindusflater ut mot hagen samt skyvedører ut til terrassen. Her er det perfekt for varme sommerdager med grilling, sommerfest og hageleker. For familien er det masse lekeplass - også rom for trampoline.

I kjelleretasjen er det en kjellerstue, evt et ekstra gjesterom? Det er innredet med et toalettrom i kombinasjon som vaskerom. Også her er det god kvalitet på alt av materialvalg. På det tekniske rommet er det også opplegg for deg som i fremtiden ønsker deg basseng i hagen! Det er installert vannbårenvarmeanlegg i hele leiligheten.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport. Det er her gjengitt tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:
Det er ikke foretatt radonmåling av leiligheten/bygget.

Hvitevarer

Alle hvitevarene er integrert og medfølger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt rør for fibernett inn til boligen, det er fiber under oppføring i gaten.

Parkering

Det er parkering i felles carport samt egen parkeringsplass rett utenfor døren.

Diverse

Det er også klargjort for svømmebasseng. Inkl. alt av kabler og strøm ligger i innkapslet boks på utsiden. Det er også klargjort for utedusj med både varmt og kaldt vann på vegg

Drømmekjøkken, Siemens studioline hvitevarer

Integrert vifte med utlufting i induksjonstopp

Badet i 1.etg.: Spesialtilpasset dusjdør fra Kvams glass

Baderomsinnredning fra Vikingbad. Modena fliser

Parkett Saga Exclusive Eik, Platinum 1 stav

Innedører: ScanFlex kompaktdør med dempelist

Screening på stuevindue/skyvedørene. Vinduer og skyvedører fra NorDan

All utebelysning er tidsstyrt

Utebod i carportanlegget

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom. Luft til vann fra Nibe. Nibe kan brukes til både varme og nedkjøling. Denne er tilrettelagt for å koble på badebasseng. Hele anlegget kan styres med app etter ulike behov. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Lunos.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 7 636

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles byggforsikring. Dette basert på tall fra da det kun var 2 seksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 685, seksjonsnummer 3 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:

22.08.2003 - Dokumentnr: 11117 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/100

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest etter ombygging fra to til tre seksjoner ble utstedt 27.06.2023. Denne omfatter også fasadeendring, ny boenhet, støttemur, carport, terrengendringer og ny avkjørsel.

Det er også utstedt ferdigattest fra 2001 vedr. bruksendring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.03.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet

Regulerings og arealplaner

Området er uregulert men i følge kommuneplanen (22.05.2019) er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

Etter nærmere avtale med selger

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

174 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

175 990 Omkostninger totalt

186 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 165 990 Totalpris. inkl. omkostninger

7 176 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 179 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 990

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.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. 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 vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 29 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

Olav Gether
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
olav.gether@aktiv.no
Tlf: 901 32 133

Ansvarlig megler

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

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

Salgsoppgavedato
06.09.2024



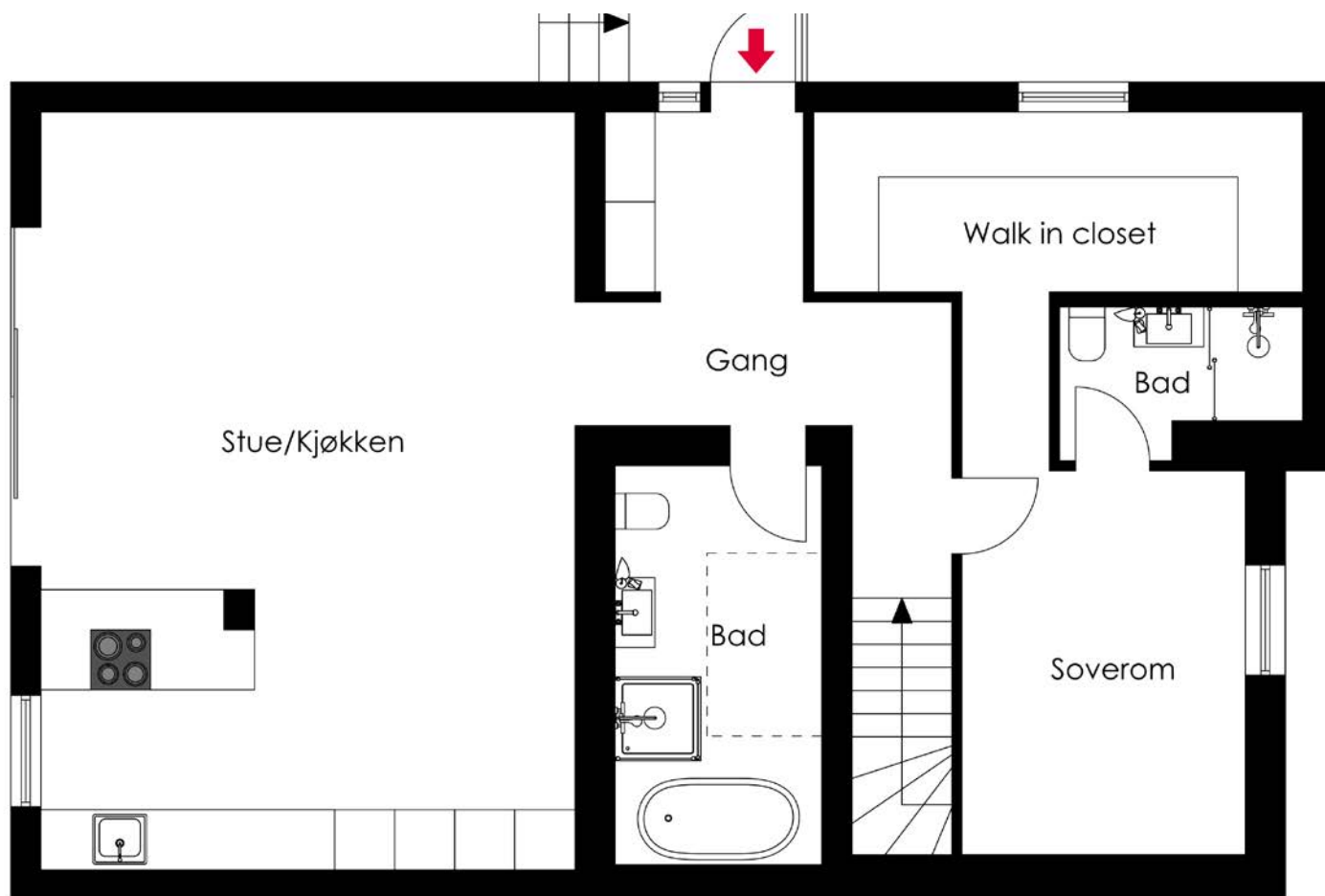




















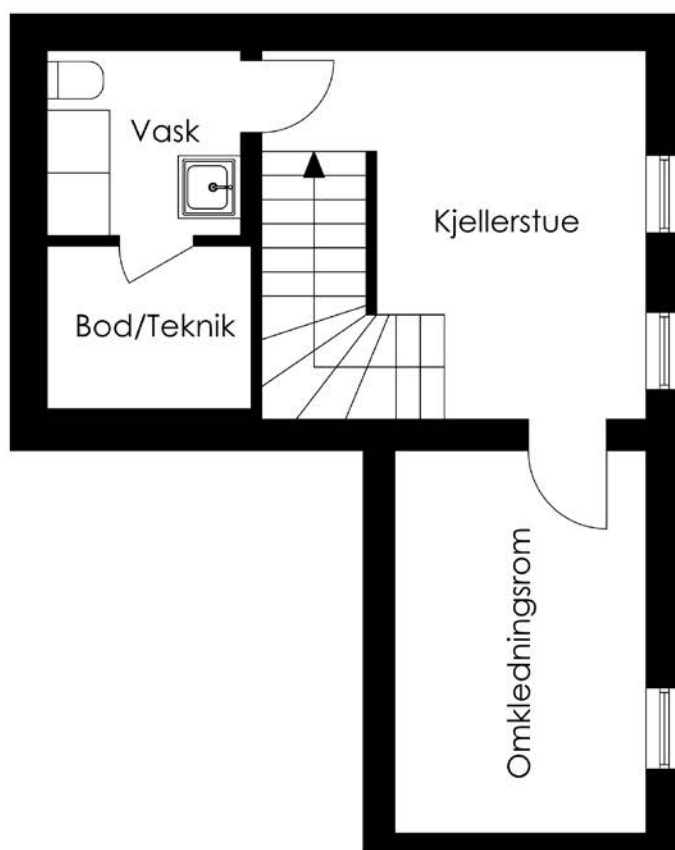






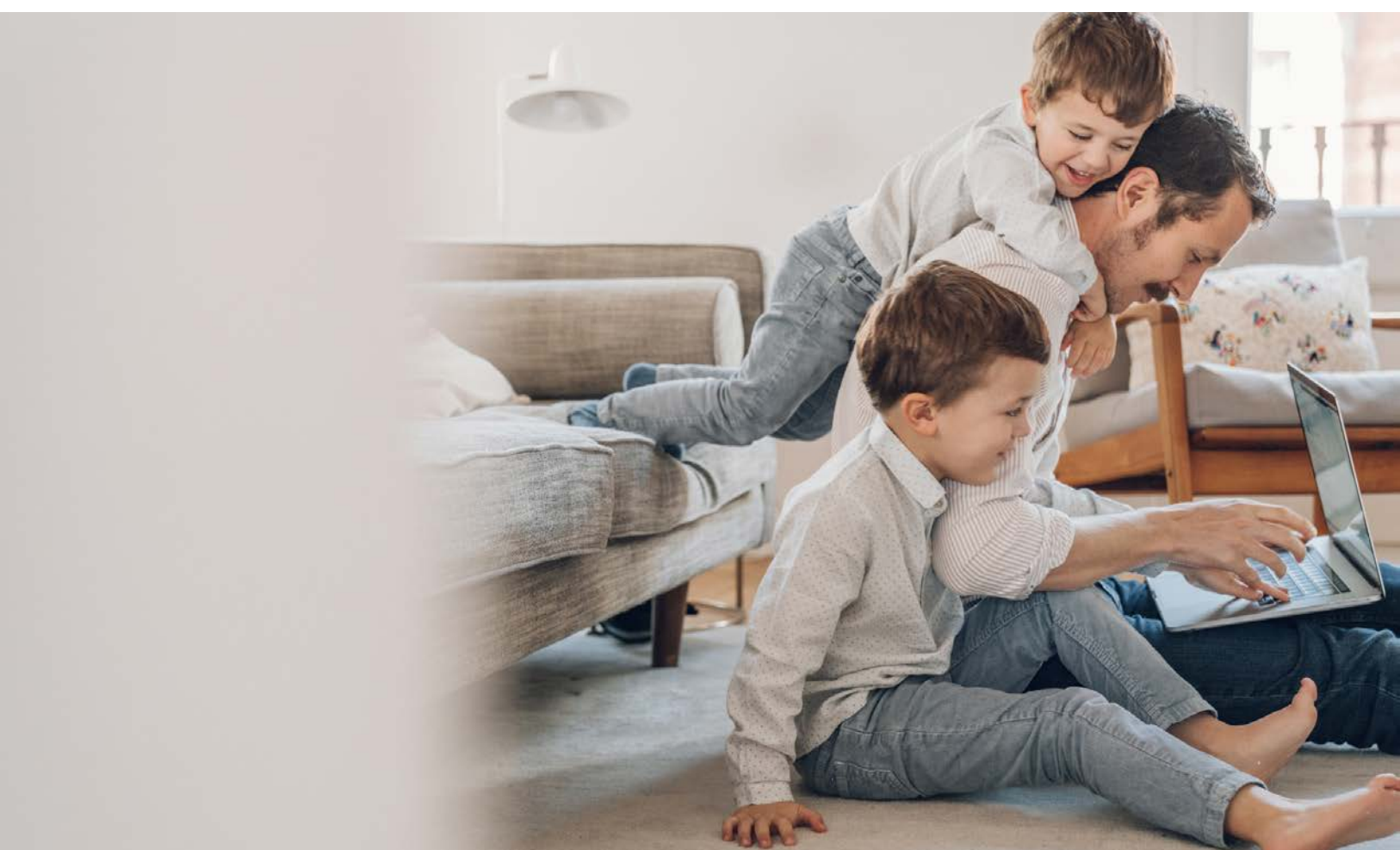




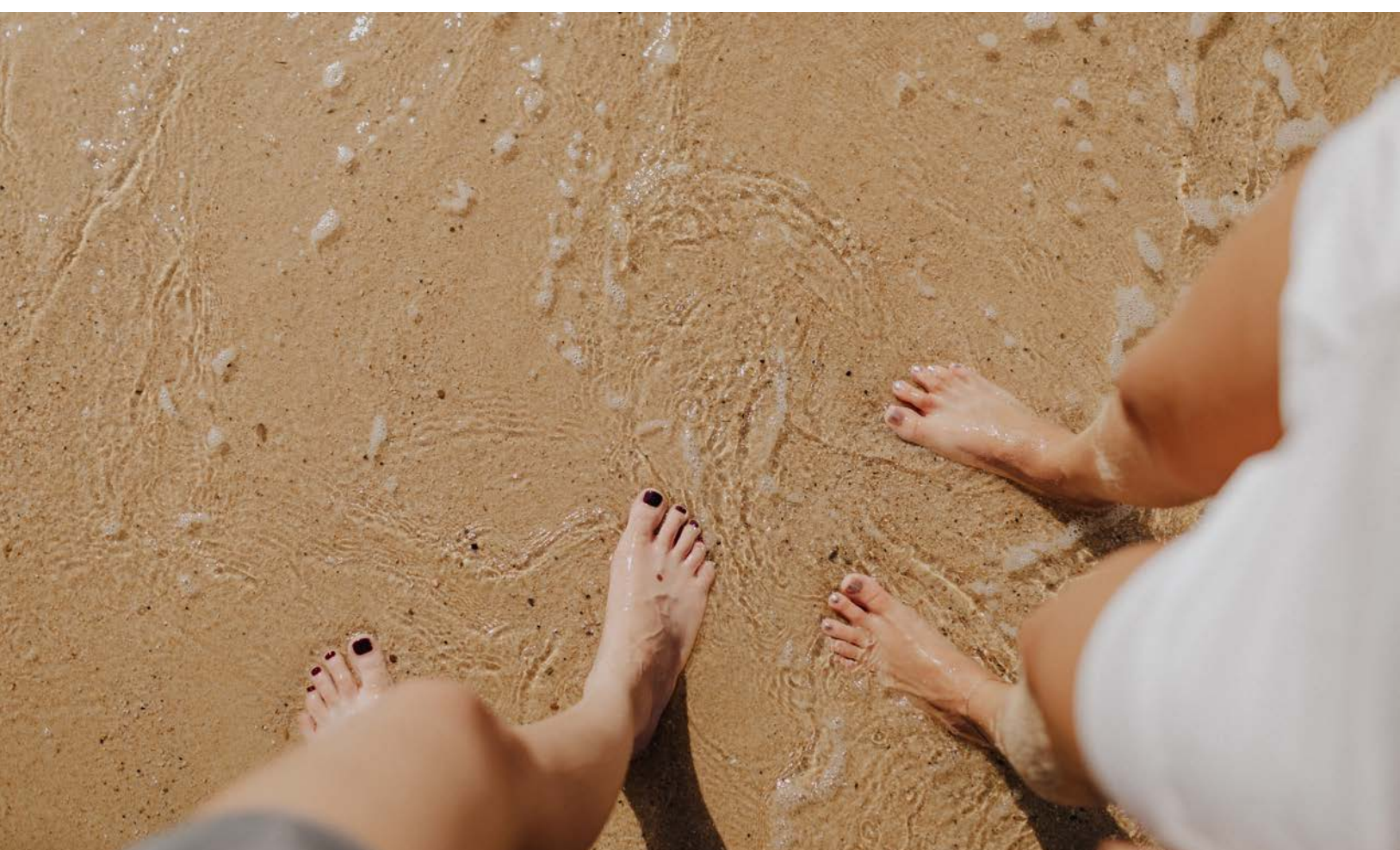
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tolvsrødveien 4, 3152 TOLVSRØD

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 140, bnr. 685, snr. 2

Areal (BRA): Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig. 125 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 16.06.2023

Oppdragsnr.: 12224-1245

Referansenummer: YZ1930

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Gyldig rapport
16.06.2023

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

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.

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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 fuktøk.

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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i tremannsbolig, med opprinnelse fra 1965. Boligen har tidligere vært en tomannsbolig med næringsdel i 1. etg. I perioden 2022 til 2023 er hele boligen byget om og renoveret, og de fleste bygningsdeler er fra denne perioden. Eiendommen er under seksjonering, og denne egenheten vil få seksjonsnummer 2.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og det opplyses at alt arbeid utført i 2022 til 2023 er gjort av fagfolk. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	34	30	4	
1. etasje	91	91	0	
Sum	125	121	4	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

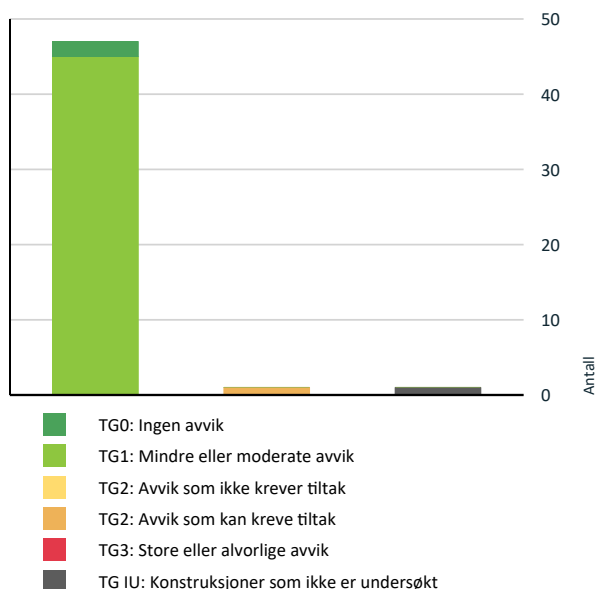
Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 18.02.2022. På tegninger er soverom i kjeller tegnet inn som et omkleddningsrom, men rommet er innredet som et soverom. Det opplyses at vindu på dette rommet er for lite med hensyn til lysforhold, og eier opplyser at rommet derfor ikke ble godkjent som soverom. I 1. etg. er omkleddningsrom opprinnelig godkjent som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Det er opplyst at alle arbeid utført i 2022 til 2023 i utgangspunktet skal følge dagnes krav (TEK17), men eier opplyser at det er søkt om og gitt dispensasjon fra å følge en del krav med hensyn til blant annet tetthet, isolasjonsverdi, lydkrav o.l.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I TREMANNSBOLIG.

Byggeår
1965

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2022	Ombygging	Boligen har tidligere vært en tomannsbolig med næringsdel i 1. etg., som i perioden 2022 til 2023 er bygget om til en tremannsbolig. I denne perioden er også alle bygningsdeler renoveret og fornyet.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pvc-duk, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Deler av skjulte veggkonstruksjoner er fra 1965, eier opplyser at veggkonstruksjoner består av betong, teglstein, lettbetongblokker, samt noe bindingsverk i tre. I perioden 2022 til 2023 er alle veggkonstruksjoner rehabilitert og fornyet. I denne perioden ble yttervegger blant annet etterisolert både utvendig og innvendig, samt at det er montert nye fasader. Fasader består av stående malmfuru i tre og steniplater. Alle arbeider utført i 2022 til 2023 er gjort av fagfolk.

Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon oppført i betong og stål, fra 1965 iflg. eier. Hele takkonstruksjon ble renoveret og bygget om i 2022.

Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er på befaringdagen ikke observert avvik av betydning på synlige overflater.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdører i tre, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng, fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Inngangstrapp i tre, fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

Carport oppført i tre og stål over asfalt. Det er bod på ca. 3,5 m² i bakkant av bygget. Det er takteking med PVC-duk og takrenner og beslag i plastbelagt stål. Carporten er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Alle overflater er renoveret og fornyet i 2022/2023.

Selger opplyser at himlinger i kjeller kun er sparkel og malt, og det er noe synlige ujevnheter i overgang vegger og tak. Dette vurderes til å være normalt tatt byggeåret 1965 i betraktning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Eier opplyser at etasjeskillere består av betongdekke, fra 1965. I 2022 ble etasjeskillere avrettet med flytesparketl, dette da det tidligere var noe skjevheter.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG IU

Det er ikke montert pipe eller ildsted i leiligheten. Dette kan være et avvik iht. forskriftskrav som var gjeldende da boligen ble renovert i 2022. Det er i utgangspunkt krav til to separate varmekilder.

Rom Under Terreng

! TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra luke i teknisk rom. Alle overflater og utforede vegger i kjeller er fra 2022/2023.

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har malt tretrapp, fra 2023.

Årstall: 2023

Innvendige dører

! TG 1

Innendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD VED GANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, fakturaer gjennomføringsplan.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusj.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Rommet er nytt og badet har ikke vært tatt i bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, fakturaer og gjennomføringsplan.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling



Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er ikke sluk på vaskerom, men gulvet har fall mot sluk på teknisk rom. Det er ikke terskel på dør mellom teknisk rom og vaskerom, og eier opplyser at denne løsningen er prosjektert og godkjent.

Sluk, membran og tettesjikt



Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning



Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon



Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom



Rommet er nytt og badet har ikke vært tatt i bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, fakturaer og gjennomføringsplan.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling



Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt



Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning



Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon



Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom



Rommet er nytt og badet har ikke vært tatt i bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2023. Det er ventilator i komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i teknisk rom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i teknisk rom og på vegger mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet/rom med sluk. Eier opplyser at alt av innvendige vannrør er skiftet i perioden 2022/2023. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avløpsrør

1 TG 1

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at alt av innvendige avløpsrør er skiftet i perioden 2022/2023. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

1 TG 1

Det er montert Lunos- balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Anlegget er fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmesentral

1 TG 1

Det er montert varmepumpe i boligen i 2023 iflg. selger. Når varmepumpe blir tatt i bruk skal den benyttes til oppvarming av forbruksvann og til oppvarming av vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmtvannstank

1 TG 1

Det er montert dobbelmantlet varmtvannsbereder i teknisk rom. Denne blir benyttet til oppvarming av forbruksvann og til oppvarming av gulvvarme.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vannbåren varme

1 TG 1

Det er montert vannbåren gulvvarme i de fleste rom i begge etasjer. Samleskap for gulvvarmesystem er plassert på teknisk rom og på vegg i 1. etg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom. Selger opplyser at EL-anlegget i boligen er fra 2022/2023. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon og samsvarserklæringer er fremvist.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Selger opplyser at EL-anlegget i boligen er fra 2022/2023
- 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 at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i

Tilstandsrapport

boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarslere i begge etasjer og det er brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

Drenering

TG 1

Drenering bestående av platonplast, drenerende masser, samt drenerør i grunnen. Selger opplyser at alt av drenering er fornyet av fagmann i 2022. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eier opplyser at grunnmur ble rehabilitert med ny isolasjon og murpuss i 2022. Innvendig ble det isolert med 5 cm og utvendig ble det etterisolert med 10 cm.

Forstøtningsmurer

TG 1

Mot carport er det i 2022 oppført en forstøtningsmur av naturstein.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Terrengforhold

TG 0

Flat og skrånende tomt. Hele tomten er opparbeidet og beplantet på nytt i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alt av utvendig vann- og avløpsrør ble skiftet av fagmann i 2022 iflg. eier.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	34	30	4	Trapperom, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue	Teknisk rom
1. etasje	91	91	0	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad ved soverom, Gang, Omkleddningsrom, Bad ved gang	
Sum	125	121	4		

Kommentar

Det er carport med bod på ca. 3,6 m² i felles rekke som følger boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 18.02.2022. På tegninger er soverom i kjeller tegnet inn som et omkleddningsrom, men rommet er innredet som et soverom. Det opplyses at vindu på dette rommet er for lite med hensyn til lysforhold, og eier opplyser at rommet derfor ikke ble godkjent som soverom. I 1. etg. er omkleddningsrom opprinnelig godkjent som soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er totalrenovert og bygget om i perioden 2022 til 2023. Alle utføre arbeider er gjort av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2023	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Espen Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	140	685		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tolvsrødveien 4							
Hjemmelshaver							
Avia Eiendom AS							

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest foreligger ikke, men er under arbeid iflg. selger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	16.06.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	19.02.2022		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ1930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312230043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Eriksen	John Petter Holland
Gateadresse	
Tolvstrøveien 4	
Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3152
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312230043

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bygget nye bad fra bunnen av, dokumentasjon ligger i boligmappa.no
Arbeid utført av	Murergutta As, rørleggergutta As, Xpert installasjon As, Jan Ivar Romøren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	bygget nye bad fra bunnen av, dokumentasjon ligger i boligmappa.no
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggesøknad til kommunen fra 2022
-------------	-----------------------------------

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	alt av avløp og vannrør er byttet til nytt. dokumentasjon ligger i boligmappa.no
Arbeid utført av	Rørleggergutta As

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	byttet ut drenering ved totalrenovering.
-------------	--

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

Beskrivelse	vegger er rettet opp med påføring og isolert ute og inne, tak er rettet opp med påføring og isolert, gulv er flytsparklet over vannbåren varme
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Alt av strøm er byttet ved totalrenovering.
Arbeid utført av	Xpert Installasjon As

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sluttkontroll utført av Xpert Installasjon As
-------------	---

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

totalrenovert og etterisolere fasade, tak over leilighet i 1. etasje, oppført ny carport. dokumentasjon blir lagt i boligmappe.no

Arbeid utført av

Christiansen og Mathisen ved Mesterhus, John Oscar Nyvoll, pve

- 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

Beskrivelse

endret kjeller til boligareal i henhold til søknad.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggesøknad fra 2022

- 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

Beskrivelse

Ferdigattest er søkt om fra kpmunen

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

boligen er totalrenovert fra bunn til topp, og fremstår som nytt.

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 avhendingsloven § 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).

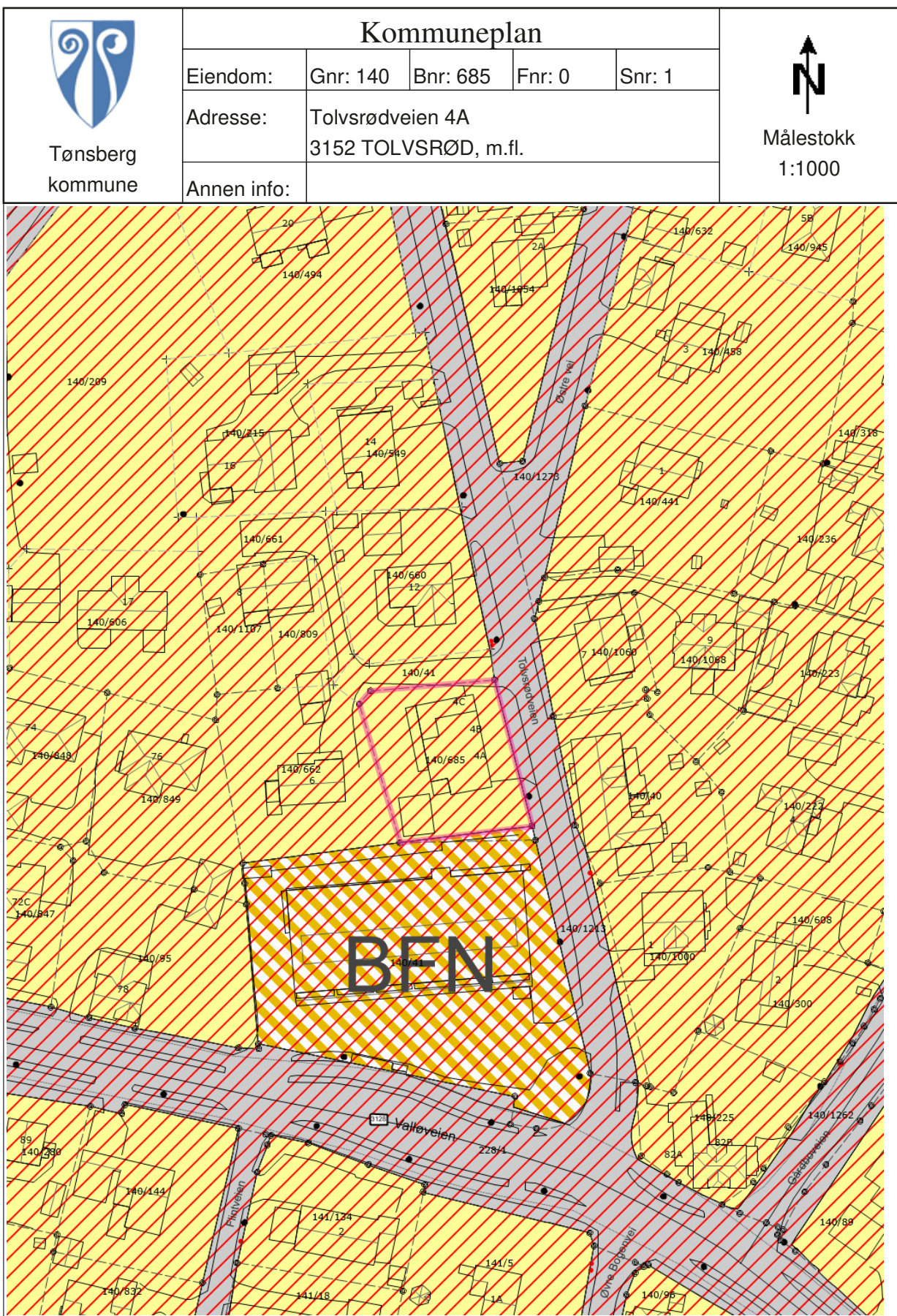
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Eriksen	0be79e3397275a74709be2 5e9a6b86859f152c1e	16.06.2023 08:47:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Petter Holland	8d887a2387f7c2b7c2d768 621bf760c0555ef936	16.06.2023 12:07:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312230043

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



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

Tolvsrødveien 4B

Nabolaget Tolvsrød - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løveid Linje 116A, 116B, N116	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	9 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 552 elever, 36 klasser	26 min 1.9 km
Husvik skole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	27 min 2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 36 klasser	4 min 1.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	26 min 1.9 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 5.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min 4.7 km

«Har bodd her i ti år og elsker det.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

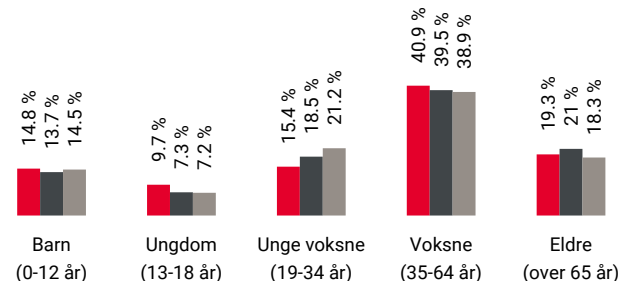
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvsrød	1 336	582
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 0.7 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvsrød PostNord	7 min 0.5 km
Meny Tolvsrød	13 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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Gateparkering
Lett 86/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Flint Idrettspark
Ballspill, fotball, friidrett

6 min 

0.5 km
- 

Tolvsrød Balløkke
Ballspill

11 min 

0.8 km
- 

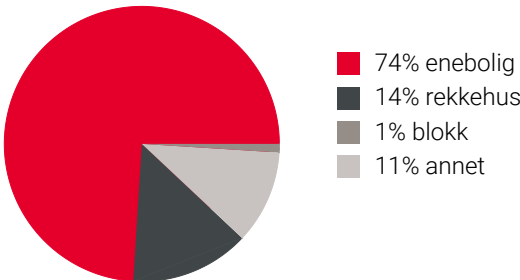
Level treningssenter

24 min 
- 

Pro Gym Vallø

24 min 

Boligmasse



«Rolig og etablert område med kort avstand til alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

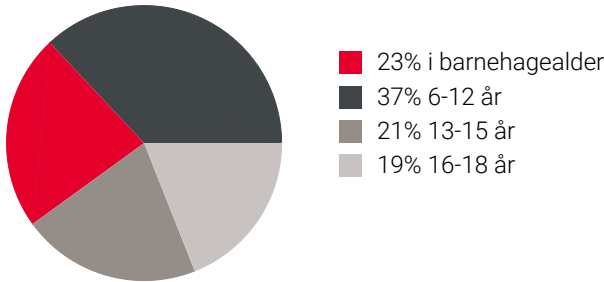
Tolvsrød Senter

8 min 
- 

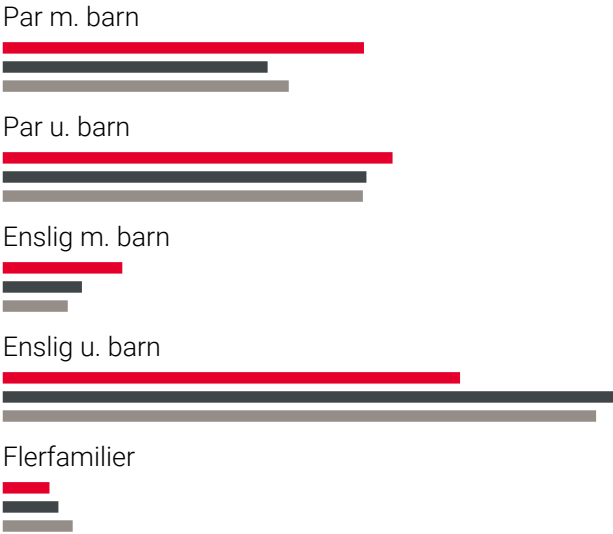
Boots apotek Tolvsrød

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



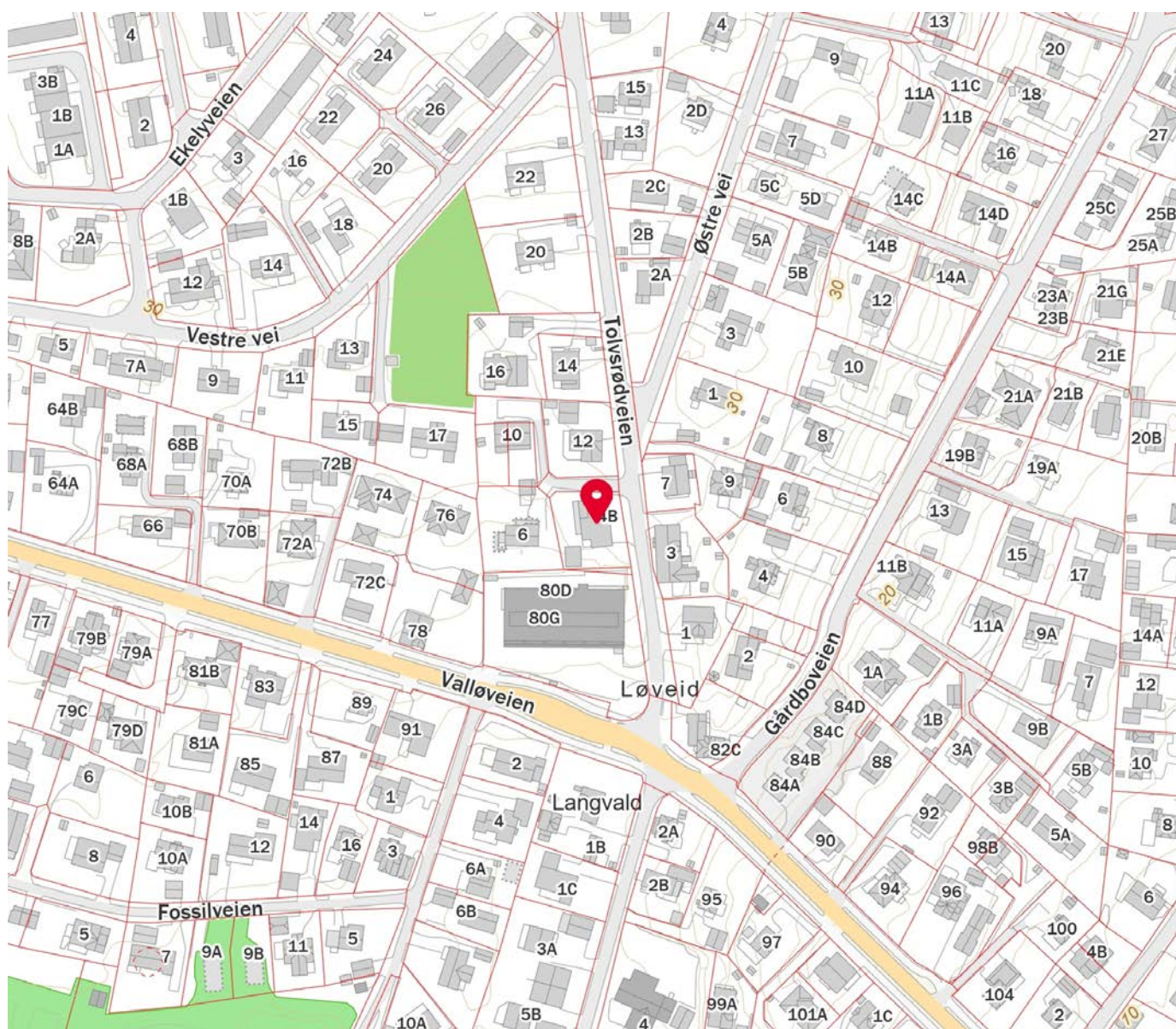
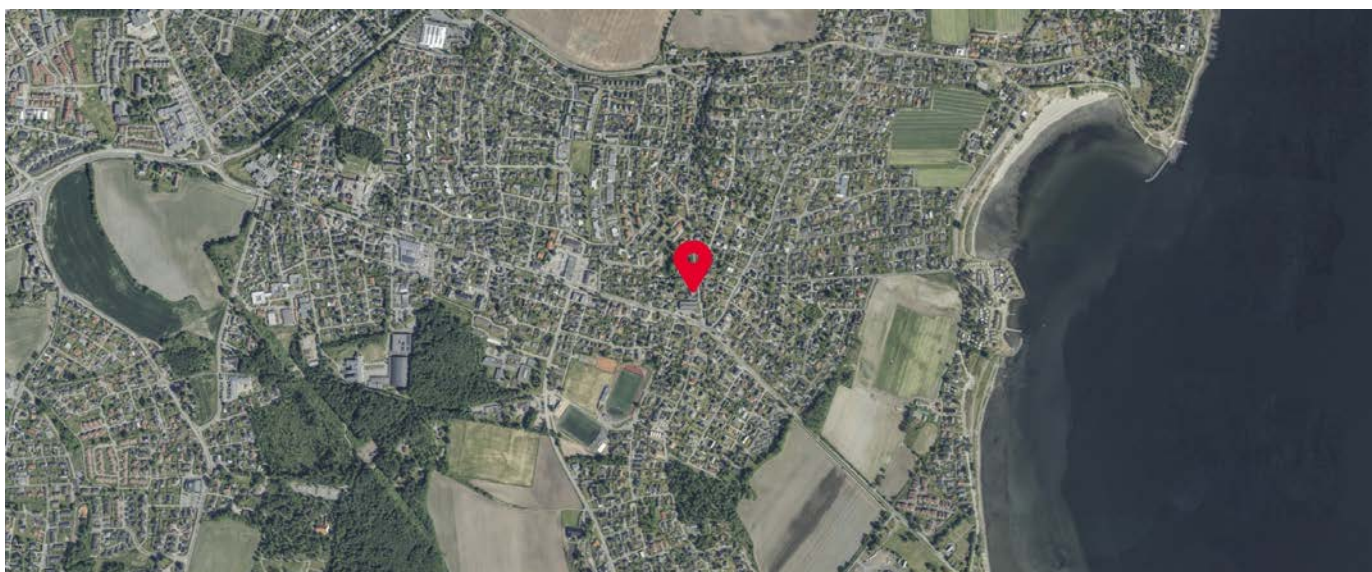
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

Saksbehandler: Kine Rypdal
Direkte telefon: 904 05 150

JpID: 23/88113

Vedtaksdato: 27.06.2023
Vedtaksnummer: 907/23

Avia Eiendom AS
Nedre Bogenvei 38B
3150 TOLVSRØD

Tolvsrødveien 4 A, 4 B og 4 C - 140/685 - fasadeendring, ny boenhet, støttemur, carport, terrengendringer og ny avkjørsel - ferdigattest

Søker			
Spir Arkitekter AS	Tollbodgaten 22	3111	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Avia Eiendom AS	Nedre Bogenvei 38B	3150	TOLVSRØD

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	140	685		
Bygningsnummer:	162143689 – 1 - tremannsbolig 301218266 - carport			
Bruksenhet:	Tolvsrødveien 4 A - H0101 Tolvsrødveien 4 B - H0101 Tolvsrødveien 4 C - H0101			
Bygningstype:	Tremannsbolig og carport			
Tiltakstype:	Fasadeendring, oppdeling til ny boenhet, støttemur, carport, terrengendring og ny avkjørsel			
Arkivsaksnummer:	21/9354			
Vedtaksnummer:	DPB 82/22	Rammetillatelse		
	DPB 939/22	lgangsettingstillatelse		
	DPB 907/23	Ferdigattest		

Sted
Tønsberg

Dato
27.06.2023

Underskrift
Kine Rypdal

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*

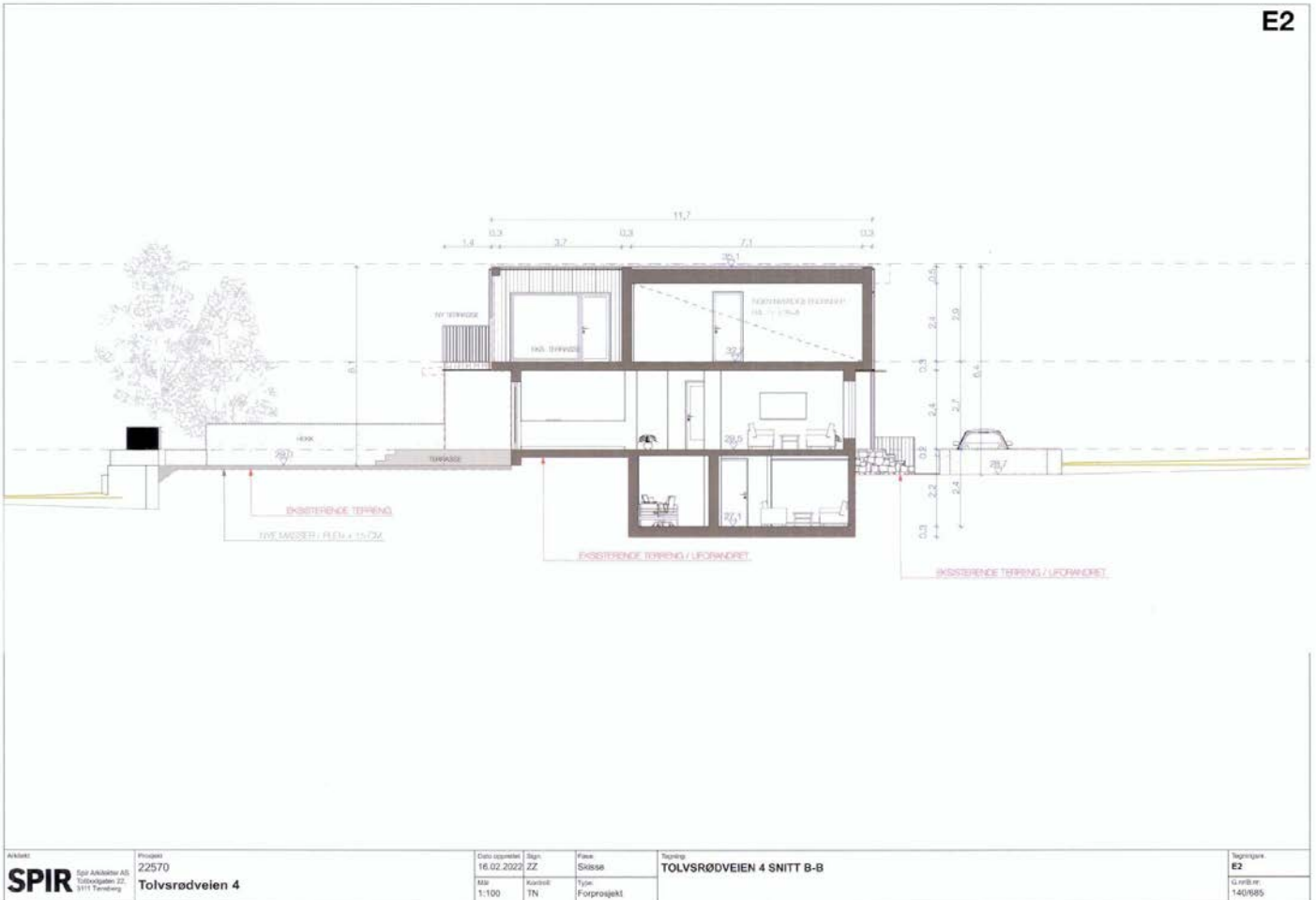






SPIR Bygghuset AS Tønsberggaten 23, 3711 Tønsberg	Prosjekt 22570 TOLVSRØDVEIEN 4	Dato opprørt 19.2.2022 Måst 1:100	Sign. ZZ Kontroll TN	Fase FORPROSJEKT Tegning Plan Kjeller og 1. etasje	Tegningsnr. A-11 Gnr/Bnr 140/685
--	---	--	-------------------------------	--	--

E2



Arkitekt SPIR Espir Arkitektur AS Lufthavngaten 22, 0111 Tondberg	Prosjekt 22570 Tolvsrødveien 4	Dato opprisset 16.02.2022	Sign. ZZ	Pluss Skisse Måst. 1:100 Kontroll TN Type Forprosjekt	Tegning TOLVSRODVEIEN 4 SNITT B-B	Tegningens E2 U. nr. 140/985
---	--------------------------------------	------------------------------	-------------	--	--------------------------------------	------------------------------------

Architectural cross-section drawing of a building, labeled "TOLVSRODVEIEN 4 SNITT A-A". The drawing shows a two-story structure with a flat roof and a basement. The ground level is marked as "EGSISTENDE TERRANG IKK NYTT TERRANG". The basement level is marked as "NYTT TERRANG". The drawing includes dimensions for the building's width (18.0m) and height (5.4m). It also shows the location of the building relative to the "TOLVSRODVEIEN" road and the "TOLVSRODVEIEN 4" plot. The drawing is a technical drawing with various lines and annotations.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

“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


Rett skal være rett. For alle.



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.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tolvsrødveien 4 C
3152 TOLVSRØD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland**Oppdragsnummer:** 1312230043**Telefon:** 930 50 261
E-post: tea.werland@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 viderefremidlet 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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.07.2024

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

aktiv.
Tar deg videre