

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

BORREGATEN 8



04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter

BORREGATEN 8

Prisantydning	2 555 000
Omkostninger	Ca 2,65% av salgssum
Totalpris	2 629 360
Fellesutgifter	1 865 pr. mnd.
P-rom	65 m2
Bruksareal	70 m2
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1922



Jeanette Sørvikakfjord

Eiendomsmegler / Partner

90 23 95 40 / jeanette@bs-partners.no



Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Lys og tiltalende leilighet med stor vestvendt veranda som bader i sol! Leiligheten ligger i sentrale omgivelser av Tønsberg og fra leiligheten kan man gå til det meste av det Tønsberg by har å by på! Bilen kan parkeres i felles gårdsplass utenfor leiligheten. Innvendig er leiligheten lys og luftig med sine mange vindusflater. Kjøkkenet er delvis i egen sone og badet er romslig!

Utvendig
Vinduer i tre (antatt fra 1996). Verandadør i tre. Veranda i tre.

Innvendig
Gulvoverflater med parkett, belegg og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg i bad. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via vifte i tak samt luftespalte i dør og vindu.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledning i plast (rør i rør) og kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i flere vinduer. Varmekabler i bad. Ved og panelovner for øvrig. Varmtvannsbereider på ca. 200 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13 A.

















BELIGGENHET

Boligen ligger supersentralt på attraktive Træleborg, veletablert, hyggelig og trafikkstille villastrøk. Et populært bomiljø med gangavstand til Tønsberg sentrum med alle sentrumsfunksjoner som kjøpesenter, kafeer, Tønsberg brygge med bryggeområdet med sine restauranter og yrende liv sommerstid. Kort vei også til Tønsberg svømmehall, Sentralsykehuset i Vestfold, Tønsberg Jernbanestasjon, bibliotek og byens grønne parker samt Kilen handelsområde med bl.a. dagligvareforretninger, legesenter og stort utvalg av butikker. For de kulturinteresserte ligger både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet i nærheten. I nærområdet finnes barnehager og skoler.

Bo sentralt og fordelaktig på samme tid som man bor tilbaketrukket! Ypperlig beliggenhet for de aller fleste!

Borregaten 8

Nabolaget Engene/ Træleborg nordre - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

🚶	Holmestrandgata Linje 114	2 min ⚡ 0.2 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	14 min ⚡ 1.1 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 260 elever, 16 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 430 elever, 21 klasser	20 min ⚡ 1.7 km
Elifu Kristine Grunnskole (1-10kl.) 111 elever, 7 klasser	22 min ⚡ 1.8 km
Prestørød skole (1-7 kl.) 359 elever, 16 klasser	5 min ⚡ 2.5 km
Prestørød ungdomskole (8-10 kl.) 455 elever, 16 klasser	6 min ⚡ 3.1 km
Slottsfellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	17 min ⚡ 1.3 km
Færder videregående skole 750 elever	21 min ⚡ 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Halldan Wilhelmsens Allé 23	8 min ⚡
🚗	Vestfold fylkeskommune, Tønsberg	10 min ⚡

Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del 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 stasjonene fra lokalitetene er innhentet på nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Sævik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

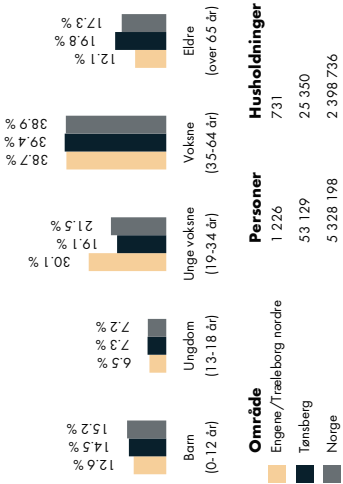


Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Husholdninger
Engene/Træleborg nordre	1 226
Tønsberg	53 129
Norge	5 328 198

Barnehager

Belmar barnehage 18 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Træleborg barnehage (1-5 år) 72 barn, 4 avdelinger	11 min ⚡ 0.9 km
Haugar barnehage (1-5 år) 40 barn, 2 avdelinger	12 min ⚡ 1 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate Post i butikk, PostNord	8 min ⚡ 0.6 km
Meny Heimdal PostNord	8 min ⚡ 0.7 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

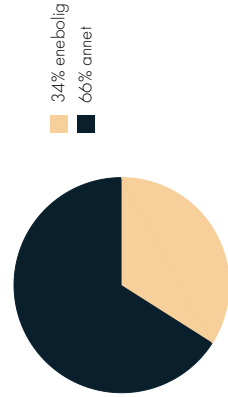
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Gateparkering
Lett 78/100

Sport

⚽ Hedungata Balløkke Ballspill	2 min ⚡ 0.2 km
⚽ Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min ⚡ 0.8 km
🏊 WellnessClub Tønsberg	9 min ⚡
🏊 Spensj Tønsberg	9 min ⚡

Boligmasse



«Bynært og koselig»

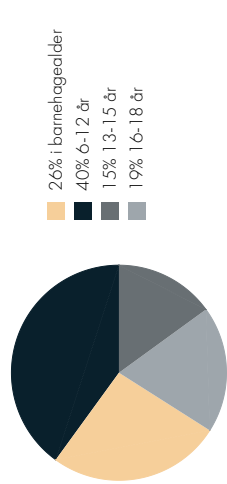
Sitat fra en lokalkjent



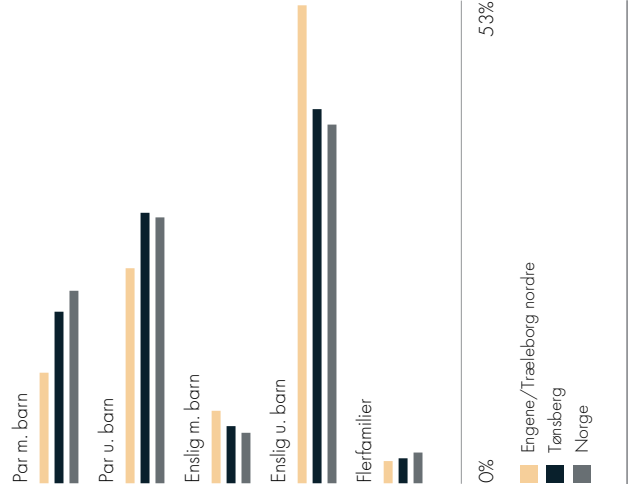
Varer/Tjenester

📦 Farmandstredet	10 min ⚡
📦 Vhusapotek Farmandstredet	11 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



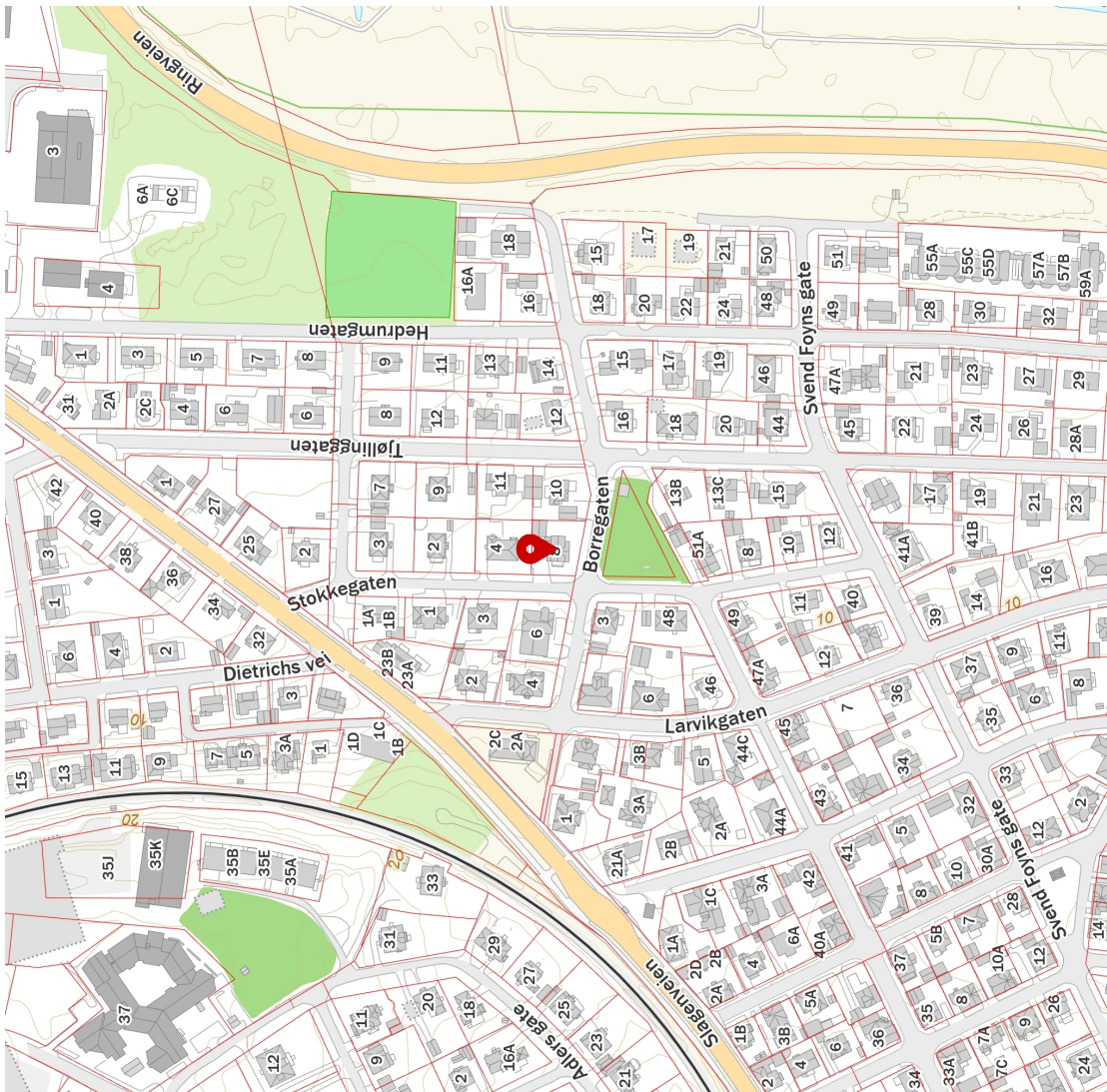
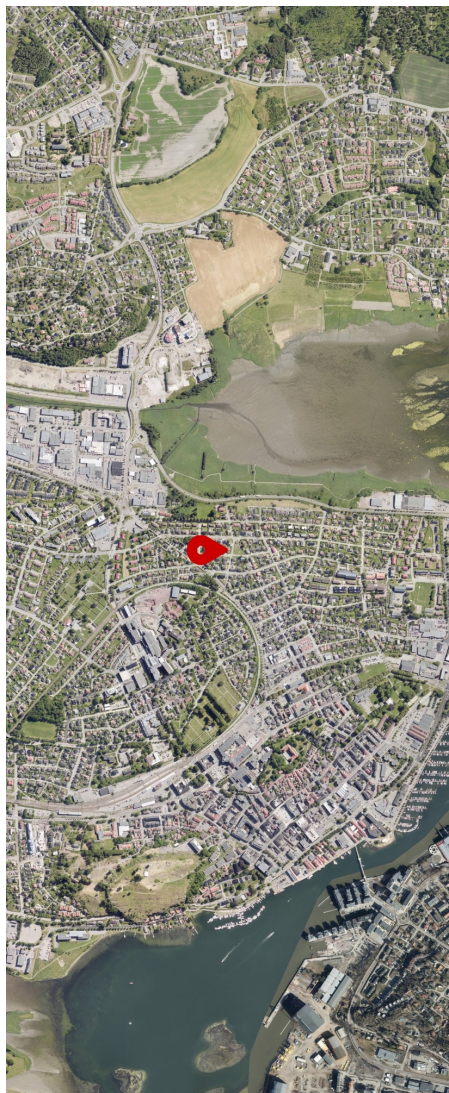
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	34%
Ikke gift	60%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del 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 stasjonene fra lokalitetene er innhentet på nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Sævik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholder på Nabologiprofilen er inntatt fra ulike offentlige og private kilder og del 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 situasjonen fra lokaliteten er inntatt på nøyaktighet. Nabolog.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ei gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Service & Partners, Tensberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolog.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





INNHold

Leilighet i 3. etasje med gang/trapperom, stue/kjøkken, 1 soverom og bad/wc/vaskerom.

Parkering i felles gårdsplass.
Bod i kjeller.

P-ROM	65 M ²
BRA	70 M ²



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 555 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

63 870,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 2 555 000,-))

9 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

74 360,- (Omkostninger totalt)

2 629 360,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

1 865,- pr. mnd.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Sameie

Boligen er del av eierseksjonssameie bestående av 3 seksjoner. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Boligens areal

Primærrom: 65 kvm

Bruksareal: 70 kvm

2. etasje:

Bruksareal: 10 m².

Primærrom: 5 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Trapperom/gang.

Sekundærrom: 5 m². Følgende rom er oppgitt som

sekundærrom: Bod.

3. etasje:

Bruksareal: 60 m².

Primærrom: 60 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Stue/kjøkken, 2 soverom (ett av rommene er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen) og

bad/wc/vaskerom.

NB! P-areal/rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

NB! Arealet i denne boligen er vanskelig eller å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner som skråtak m.v. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Det anbefales eventuelt arealmåling ved hjelp av 3D skanning for mer nøyaktig resultat.

Det gjøres oppmerksom på at ett av rommene i leiligheten er på tegninger omtalt som kjøkken, dette er blitt avdelt til to rom og benyttes i dag som soverom, men er ikke omsøkt og godkjent. Gjelder "soverom/kontor" innenfor kjøkkenet.

Bod i kjeller på ca. 2 m².

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 24.11.2023 av Takstmann Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i FINN.no annonsen. Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 611 kvm, Eierform: Fellestomt
Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Parkering i felles gårds plass.

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 3.etasje/loftsetasje og dels i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1922. 3.etasje/loftsetasje ble ombygd til leilighet i 1996 i tillegg til at det ble utført ombygging av innvendig trapp i 2011. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Parkering på felles tomt. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende rom og inn bak dusjkabinett/våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk (er dels motfall). Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse med bl.a. vindu i våtsonen, ikke tilfredsstillende fall til sluk samt alder på sluk og tettesjikt. Ifølge opplysninger i tidligere boligsalgsrapport ble rommets overflater pusset opp i 2007.

Utvendig

Vinduer i tre (antatt fra 1996). Verandadør i tre. Veranda i tre.

Innvendig

Gulvoverflater med parkett, belegg og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg i bad. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom

Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via vifte i tak samt luftespalte i dør og vindu.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledning i plast (rør i rør) og kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i flere vinduer. Varmekabler i bad. Ved og panelovner for øvrig. Varmtvannsbereder på ca. 200 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:
- Overflater gulv på bad/wc: Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk (er dels motfall samt avvik fra krav om 1:50 i dusjens nedslagsfelt). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Vannledninger: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig: Begynnende råte i soveromsvindu samt manglende glasslist. Diverse avflaking i overflater.
- Dører utvendig: Vanskelig å låse.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 25 mm i hele rommet i stue/kjøkken. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 10 mm i hele rommet i soverom.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper langs deler av vegg i trappeløpet.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/wc: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:
- Skjevheter i gulv mellom stue og kjøkken.
- Sameiet utbedret lekkasje i tak i 2019.
- Sameiet og forrige eier rettet en vanngjennomtrengning. Utført av Hamborg AS.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert: 24.11.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.04.1923. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Tilbygg fra 1974
- Soverom og stue på loft innredet i 1995
- Tilbygg og ombygging av loft til leilighet i 1996 (tremannsbolig)
- Fasadeendring og ny innvendig trapp i 2011
- Garasje fra 2012

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Rom som vist som kjøkken på innsendte tegninger er avdelt med vegg for etablering av et nytt rom. Det nye rommet er i denne rapport benevnt som soverom fordi det benyttes som soverom/møblert med seng. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring fra kjøkken til soverom og etablering av ytterligere soverom er godkjent hos Tønsberg kommune.

Barnehage / skole i området

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

Adgang til utleie

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Oppvarming

Varmekabler i bad. Ved og panelovner for øvrig. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 12 166,- pr. år. Beløpet gjelder for 2022, og vil øke. De kommunale avgiftene betales kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 609 196,- pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 193 105,- pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan (vedtatt 22.5.2019) er avsatt til boligbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 10.04.2013, dagboknr. 282591.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Offentligrettslig pålegg

VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 03.02.2015. Det er varslet nytt tilsyn 28.09.2022.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Ingen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 23 95 40. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Borregaten 8, 3117, Tønsberg, Gnr. 1007 bnr. 122 snr. 6 i Tønsberg kommune

Eier

Tønsberg Eiendom AS v. Øyvind Nedrelid

Oppdragsnummer

28-22-0241

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- og internettannonsering kr. 17.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Dato
12.02.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Servik & Partners AS	Oppdragsnr.	28220241
Adresse	Borregaten 8		
Postnr.	3117	Sted	Tønsberg
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 <input type="text"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet byggningsforsikring?	Polise/avtale nr. <input type="text"/>		
Selger1 Fornavn	Øyvind	Etternavn	Nedreld / Tønsberg Eiendom AS



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyvet?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

[illegible]

☐

Jeg ønsker å tegne boligsegerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligsegerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligleiidommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligsegerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒

Jeg kan ikke tegne boligsegerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 17/11/2023 14:27:34 (EES-versjon: 2)

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 takseringstaket 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.

Boligtakst Vestfold AS



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 takseringstaket 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning
tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 2 av 17

Borregaten 8, 3117 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 122
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 avheadingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formyes 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 auhendingslova. 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
- tteleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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 hvidevarer
- 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, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 3 av 17

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 situasje. 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

Tilstanden 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 straksiltak 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.

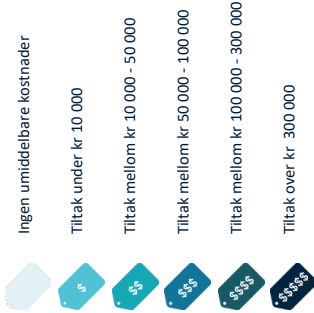
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

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.



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 3./loftetasje og dels i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1922. 3./loftetasje ble ombygd til leilighet i 1996 i tillegg til at det ble utført ombygging av innvendig trapp i 2011. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Parkering på felles tomt.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende rom og inn bak dusjkabinett/våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk (er dels motfall). Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse med bla.a vindu i våtsonen, ikke tilfredsstillende fall til sluk samt alder på sluk og tettesjikt. I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport ble rommets overflater pusset opp i 2007.

Leilighet - Byggeår: 1922

UTVENDIG

Vinduer i tre (antatt fra 1996). Verandadør i tre. Veranda i tre.

INNVEDIG

Gulvoverflater med parkett, belegg og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg i bad. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Ventilering via vifte i tak samt luftspalte i dør og vindu.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkeslag/kum. Integreert komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør) og kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftspalte i flere vinduer. Varmekabler i bad. Ved og panelovner for øvrig. Varmtvannsbereider på ca 200 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	2. Etasje	10	5	5
	3. etasje/Loftse tasje	60	60	0
	Sum	70	65	5

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Rom som vist som kjøkken på innsendte tegninger er avdelt med vegg for etablering av et nytt rom. Det nye rommet er i denne rapport benevnt som soverom fordi det benyttes som soverom/møblert med seng.

Sammendrag av boligens tilstand

Kategori	Antall
TG0: Ingen avvik	12
TG1: Mindre eller moderate avvik	1
TG2: Avvik som ikke krever tiltak	1
TG2: Avvik som kan kreve tiltak	10
TG3: Store eller alvorlige avvik	1
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt	0

Kostnadsnivå	Antall
Ingen umiddelbare kostnader	0.9
Tiltak under kr 10 000	0.4
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000	0.1
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000	0.0
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000	0.0
Tiltak over kr 300 000	0.0

Hva er anslått utbedringskostnad? Se side 4.

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Opdragsnr.: 15278-1251 Befaringsdato: 24.11.2023 Side: 6 av 17

Borregaten 8, 3117 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 122
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Byggeår 1922	Tilbygg / modernisering	
	1996	Ombygning Ombygd til leilighet
	2011	Ombygning Ombygd innvendig trapp.

Takkonstruksjon/Loft

Vinduer i tre (antatt fra 1996)

Begynnende råte i soveromsvindu samt manglende glasslist.
Diverse avflaking i overflater.

Soveromsvindu må utbedres.
Behov for vedlikehold av vinduer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 7 av 17



Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

0101 Pipe og ildsted

Tegl-/mursteinspipe. Pelsovn.

0102 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper langs deler av vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

0103 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt årstall.

VÅTROM

3. ETASJE/LOFTSETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via vifte i tak samt luftespalte i dør og vindu.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 8 av 17



Tilstandsrapport

Sluk må påregnes skiftet i forbindelse med fremtidig/heste oppgradering av bad/tettesjikt.
Det forutsettes fortsatt/videre bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse og alder på sluk/tettesjikt.

3. ETASJE/LOFTSETASJE > BAD/WC/VASKEROM

0103 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett sam opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

3. ETASJE/LOFTSETASJE > BAD/WC/VASKEROM

0103 Ventilasjon

Ventilering via vifte i tak samt luftespalte i dør og vind.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

3. ETASJE/LOFTSETASJE > BAD/WC/VASKEROM

0100 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking utført. Ingen unormale forhold påvist.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE/LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

0101 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integriert komfyr og platetopp.

3. ETASJE/LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

0101 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 9 av 17



Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca 200 l.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. E/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.

Hovedsirkling 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 10 av 17

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 11 av 17



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Aralet 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 kamapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 15278-1251	Befaringsdato: 24.11.2023	Side: 12 av 17
-------------------------	---------------------------	----------------



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som kamapp, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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						
Bruksareal BRA m²						
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)	
2. Etasje		10	5	5	Bod	
3. etasje/Loftsetasje		60	60	0	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad/wc/vaskerom	
Sum		70	65	5		

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (bka-i)	Eksternt bruksareal (bka-e)	Innglasert balkong (bka-b)	SUM	Åpent areal (tba)	Ikke målbart areal (alr)
Kjeller		2		2		
2. Etasje	10			10		5
3. etasje/Loftsetasje	60			60	12	14
SUM BRA	70	2			12	19
SUM BRA	72					

Kommentar

NBI P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

NBI Areal i denne boligen er vanskelig eller å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner som skråtak m.v. Areal er derfor fastsatt omtrentlig. Det anbefales eventuelt arealmåling ved hjelp av 3D skanning for mer nøyaktig resultat.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Rom som vist som kjøkken på innsendte tegninger er avdelt med vegg for etablering av et nytt rom. Det nye rommet er i denne rapport benevnt som soverom fordi det benyttes som soverom/nøblert med seng.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 15278-1251	Befaringsdato: 24.11.2023	Side: 14 av 17
-------------------------	---------------------------	----------------



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Til stede	Rolle	
16.9.2022	Tore Rønning	Takstingeniør	
24.11.2023	Tore Rønning	Takstmann	

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde
3803 TØNSBERG	1007	122		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)
Adresse						
Borregaten 8						
Hjemmelshaver						
Tønsberg Eiendom AS						
Eieforhold						
Eiet						

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2023			Fremvist	0	Nei
Tegninger	25.06.1996	rev. dato		Innhentet	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	04.04.1923			Ingen	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	31.03.2021			Innhentet	0	Nei
Byggetillatelse	06.07.1995	Gjelder ombygging av loftsetasje.		Innhentet	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1251	Befaringsdato: 24.11.2023	Side: 15 av 17
-------------------------	---------------------------	----------------



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.
- Tilbakemeldt eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dåligere 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal siltasje. Stråkestillak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportensammendrag 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 siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TG0U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler 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 tjenesteytere.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 16 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i opptrede kjellergulv.
- Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- Forventet gjenværende brukslid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk forsett vil være jevnlig 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 gulvnøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvnøyde 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 bygningssakkyndigens 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.

Oppdragsnr.: 15278-1251

Befaringsdato: 24.11.2023

Side: 17 av 17

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 kvaliteten og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens 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 bygningssdeler skjer etter elers 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 byggenmeldte 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 bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er ikke en 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 bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- 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.

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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

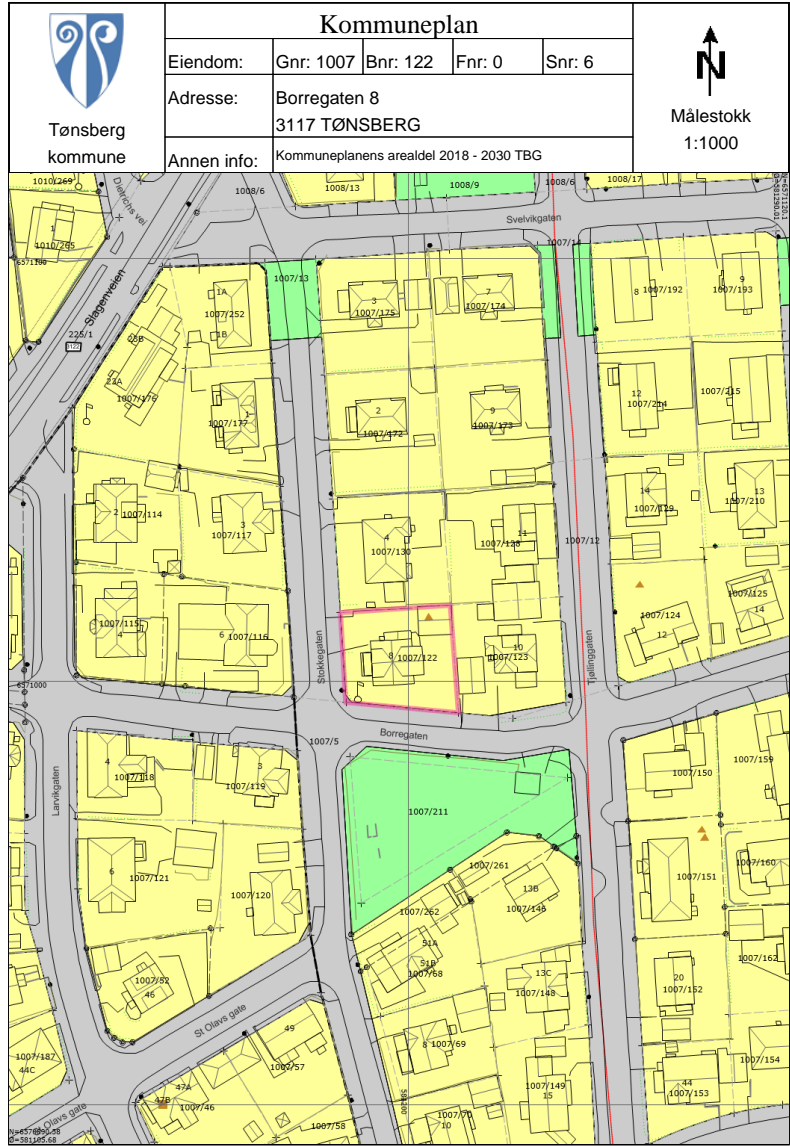
BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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-onsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtlykke.vendu.no/G9889>














































KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



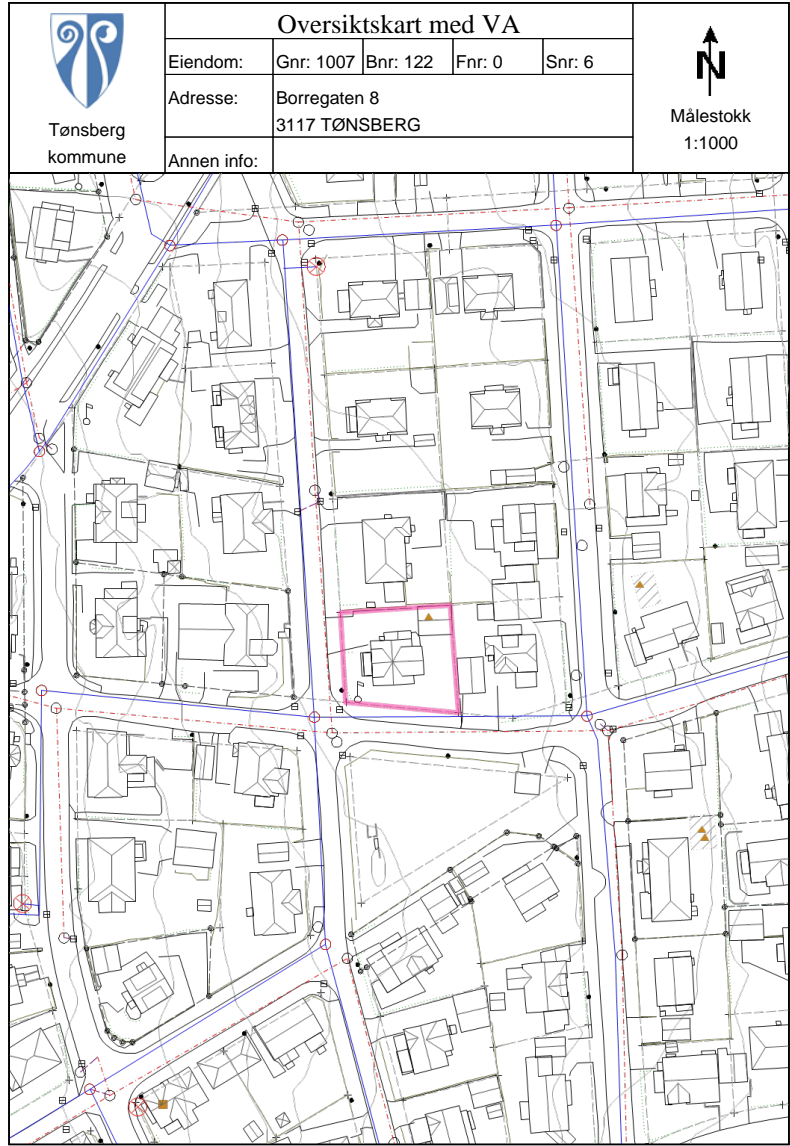
02.09.2022 10:52:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	MurFrittstående	
	AnnetGjerde	
	Naturverngrense	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Vegdekkekant	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	Garasje og uthus	
	KpBestemmelseGrense	
	Hovedveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for arealformål	
	Grønnstruktur - Nåværende	
	Høydekurve	
	Fylkesveg boks	
	Bolig	
	Plangrense	
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Veg - Nåværende	
	Kommunegrense	




















































02.09.2022 10:52:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



02.09.2022 10:50:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sandfangskum	
	Overvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Flaggstang	
	Hekk	
	Gatelys	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Fortauskant	
	Vegkantavkjørsel	
	Frittstående trapp	
	Høydekurve	
	Kum - annen eier	
	Avløp_felles	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	MurLoddrett	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Gang- og sykkelvegkant	
	Vegkant annet vegareal avgrensning	
	Garasje og uthus	
	Kommunegrense	

02.09.2022 10:50:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

63

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

X seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) X inndelingen i bruksenheter gir en formålsfjønlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) X bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) X ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) X areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) X hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) X hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Tønsberg, den 21/3-2013

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Swinderkan

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameietatet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

X Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. 1007 Bnr. 122 For. Tønsberg Snr. kommune

Sted og dato

Tbg 7/4-13

Stempel og underskrift

TØNSBERG KOMMUNE

STYRETS SAMTYKKE

21.03.2013

3104 TØNSBERG

T. 33 34 86 80 Fax 33 34 86 01

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Seitt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietats samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

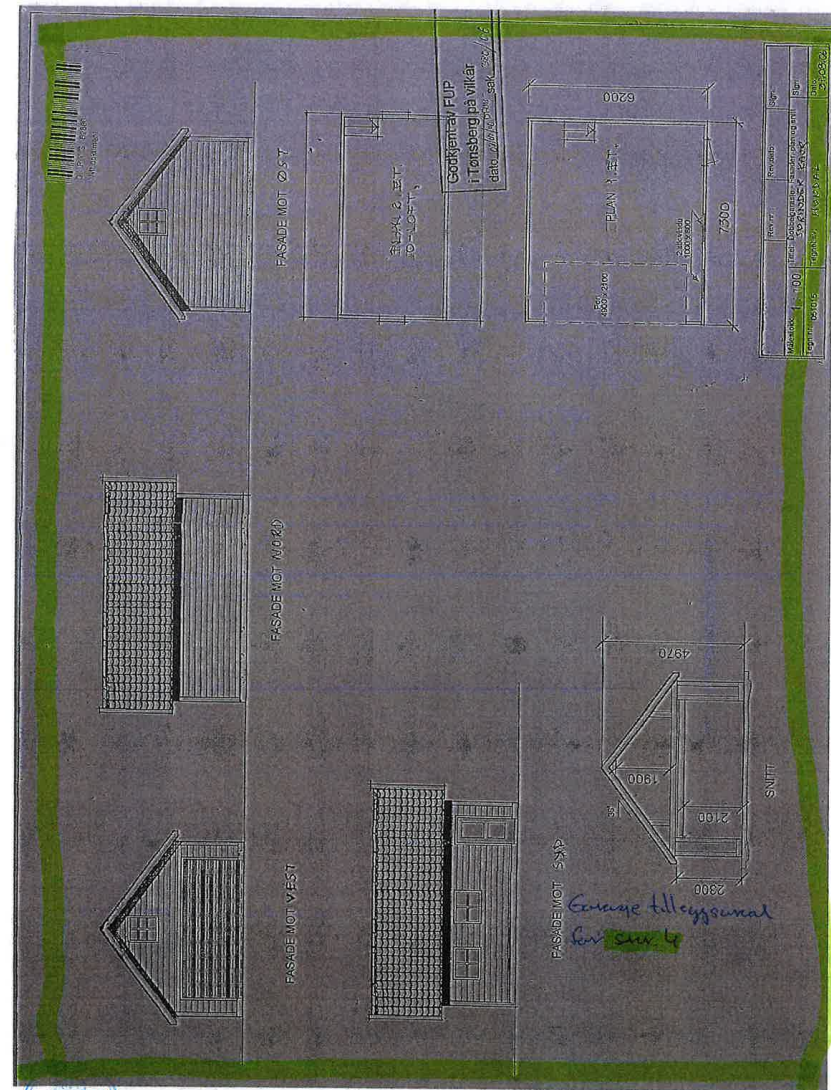
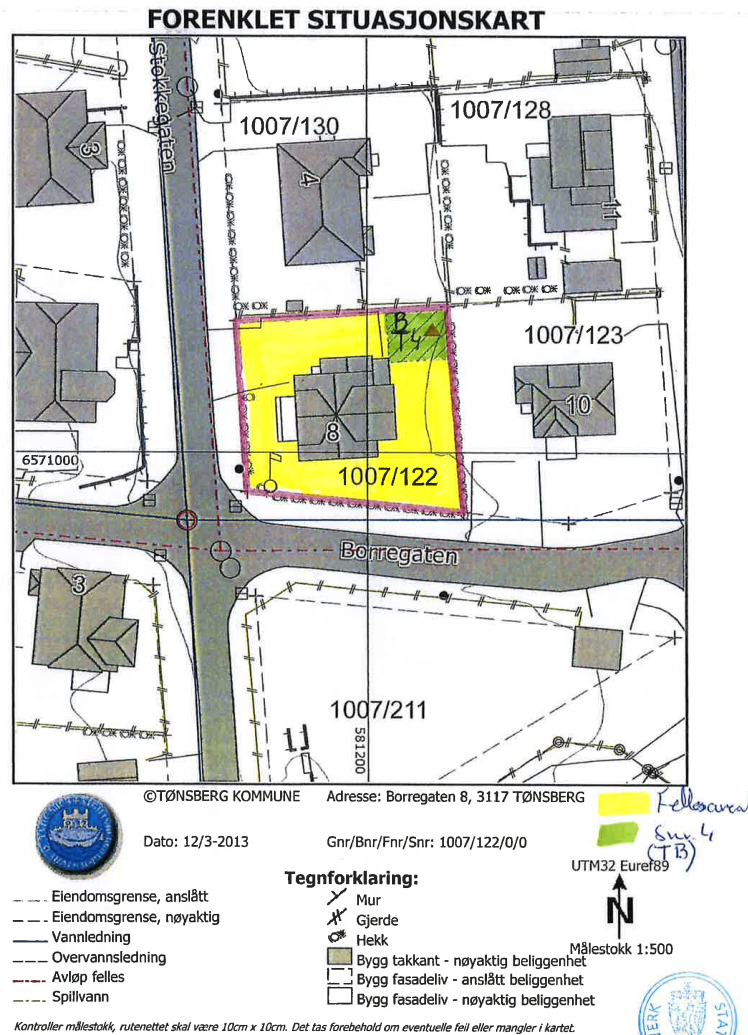
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

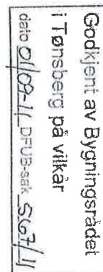
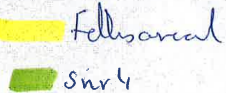
Dato

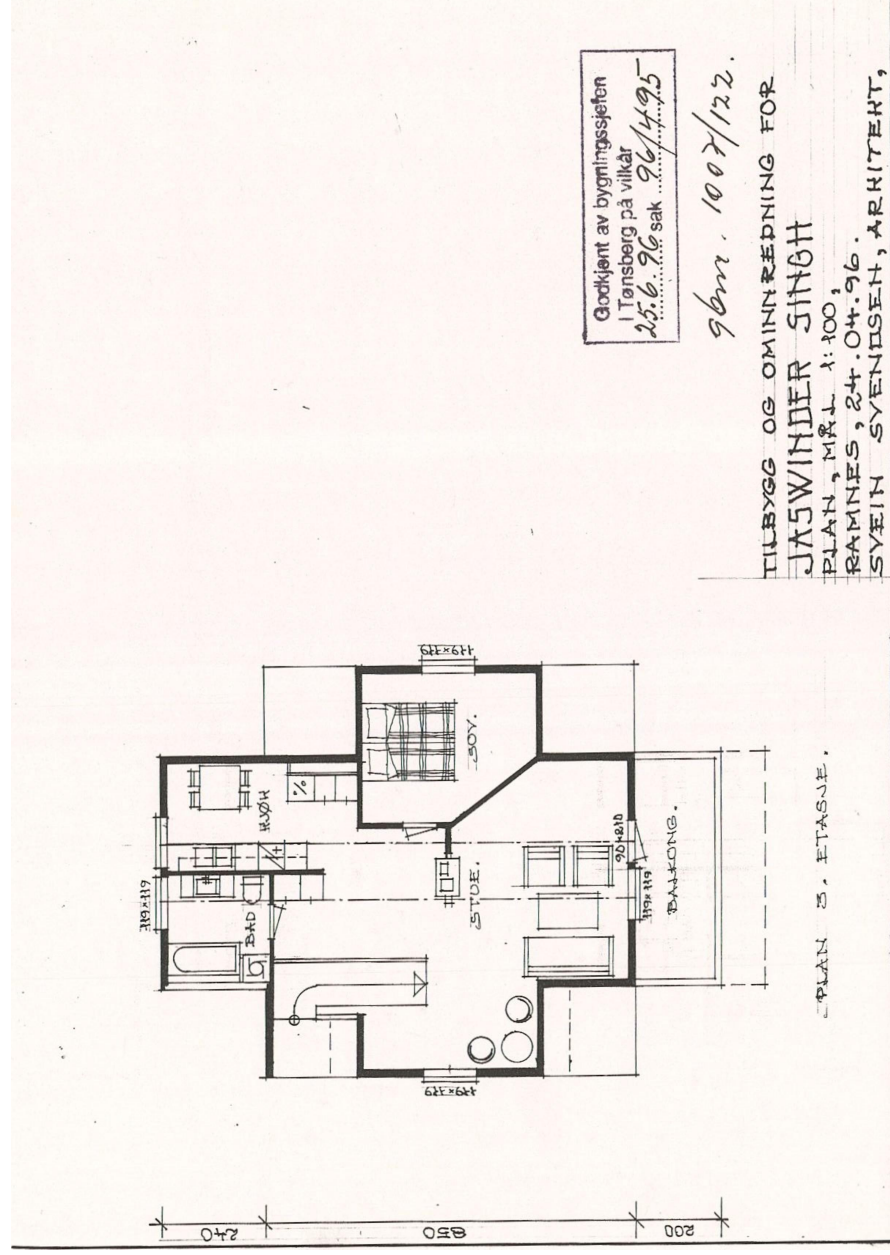
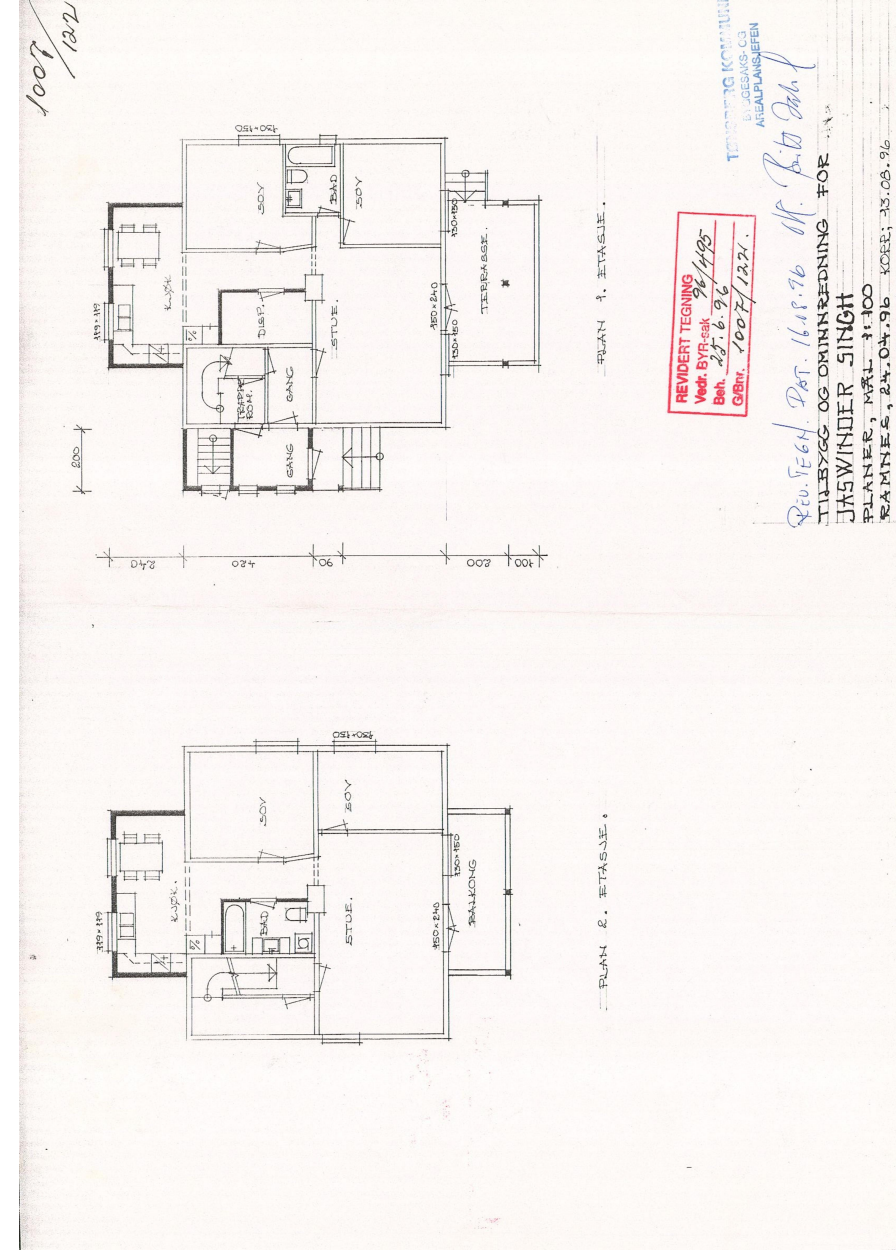
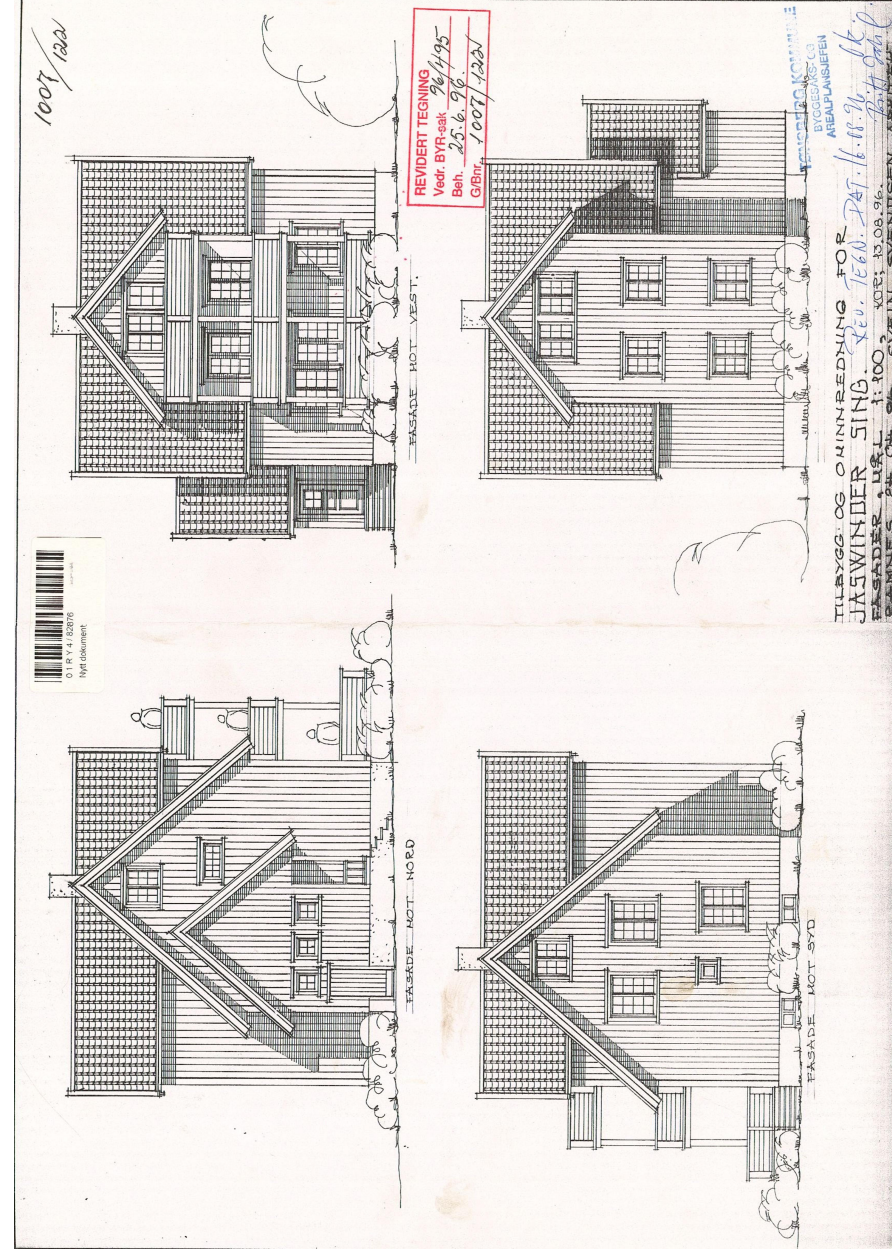
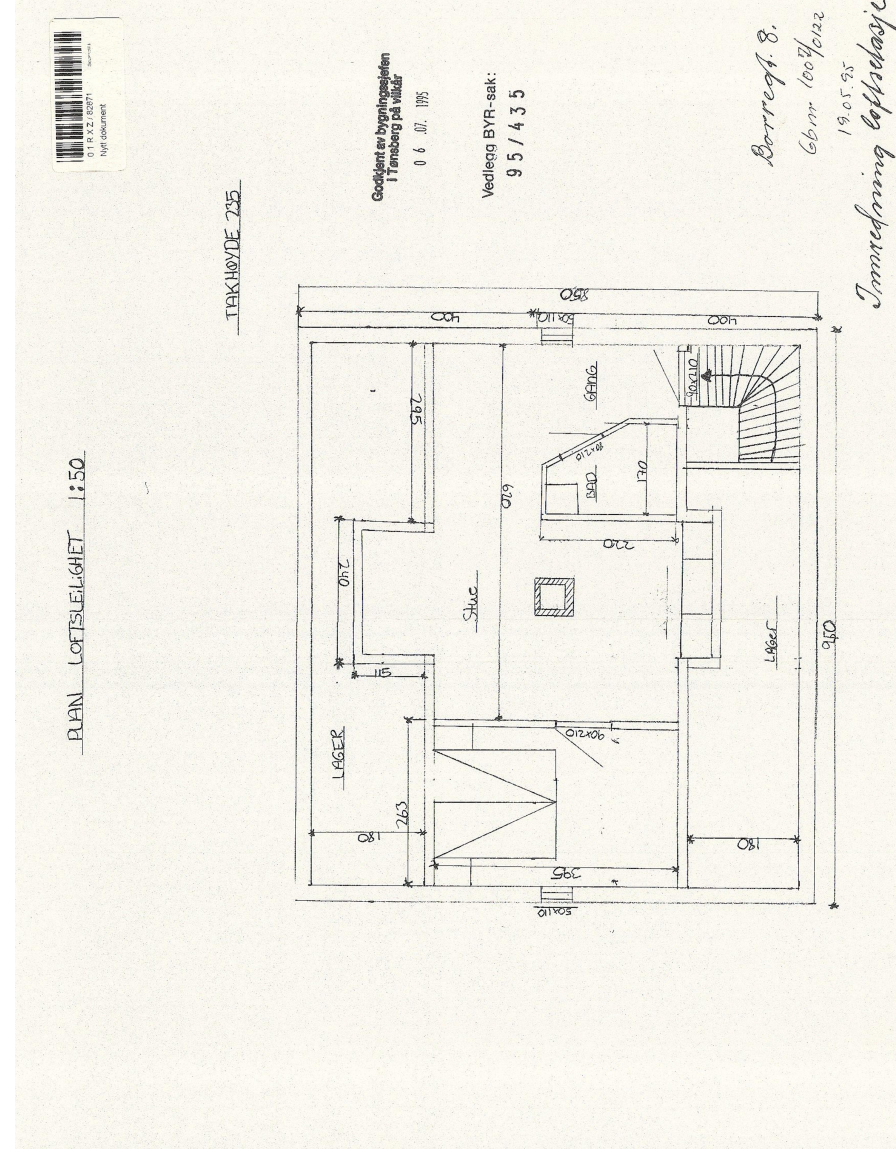
Partenes underskrift

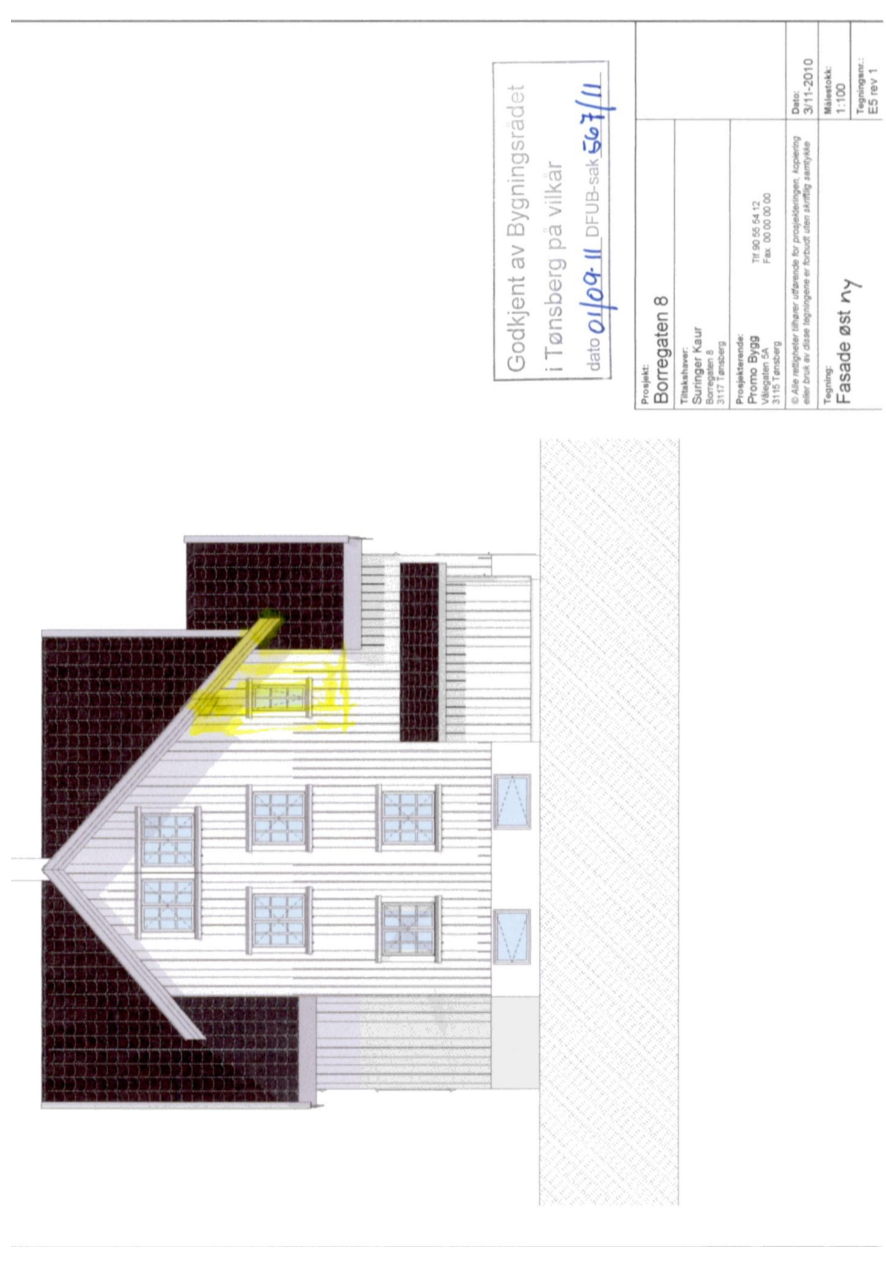
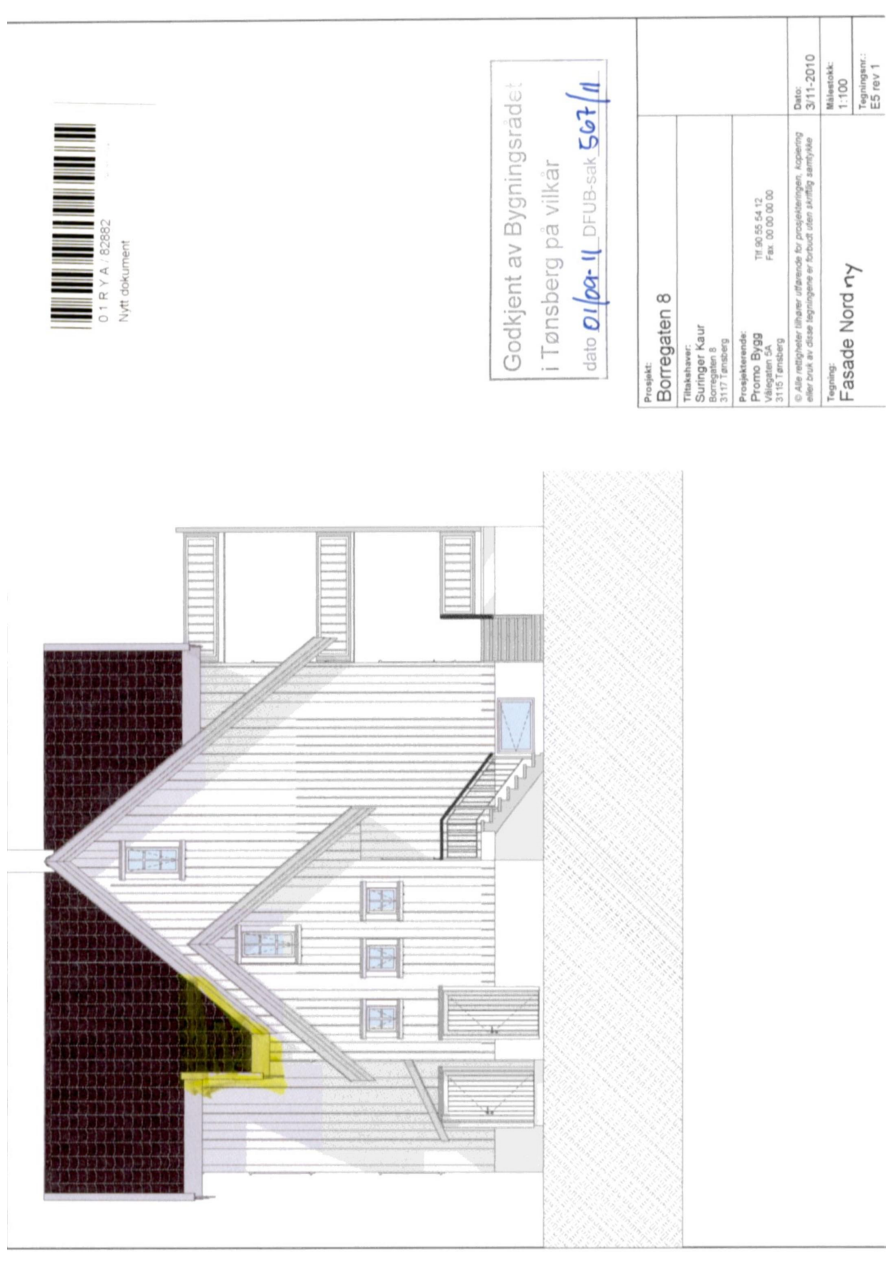
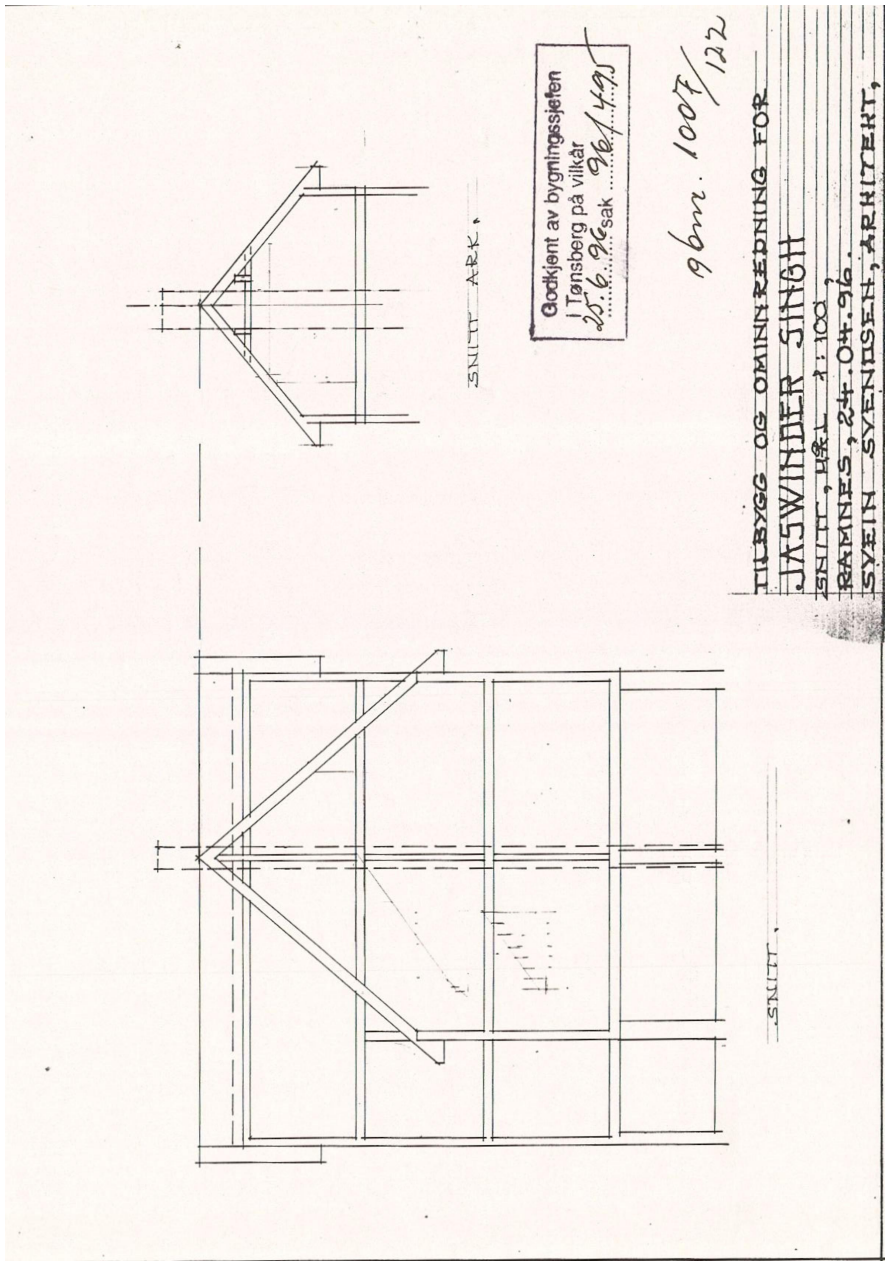
21/3-2013

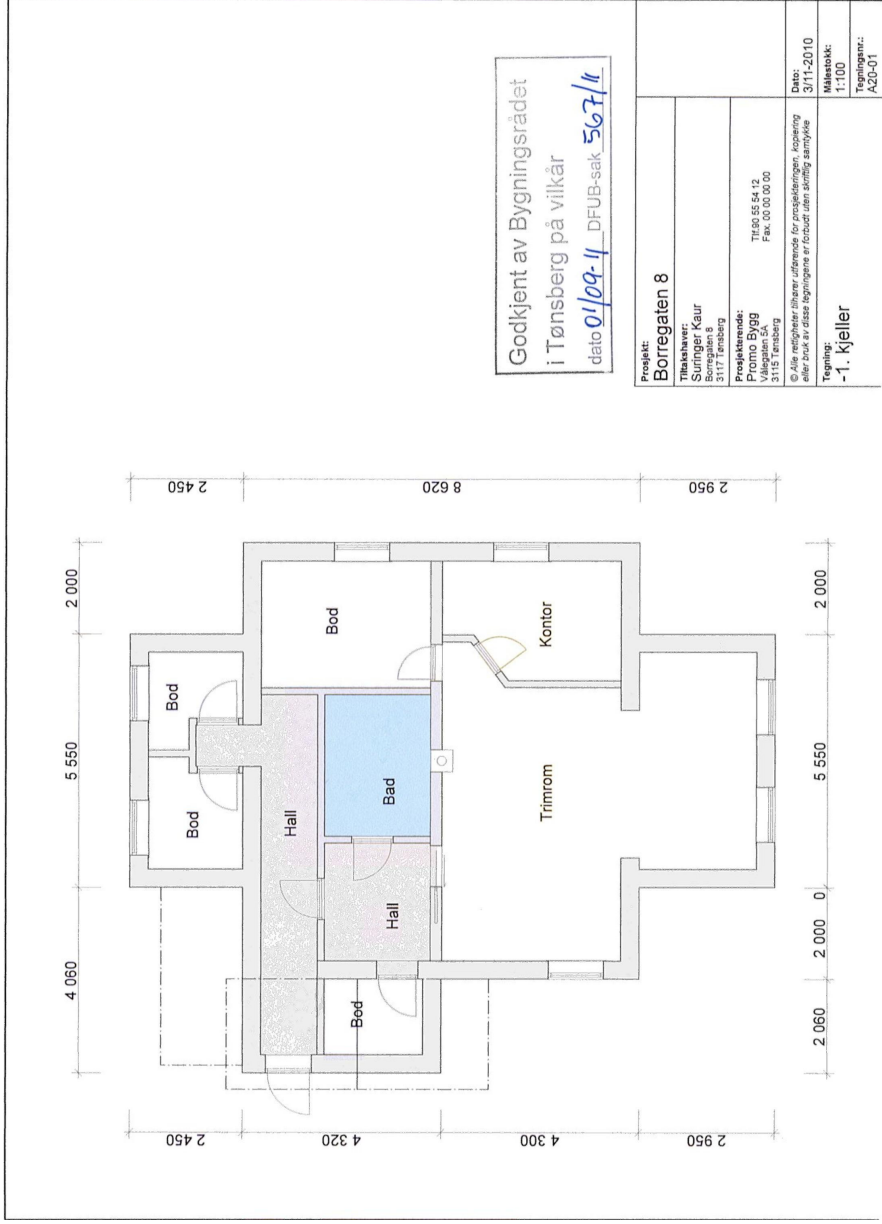
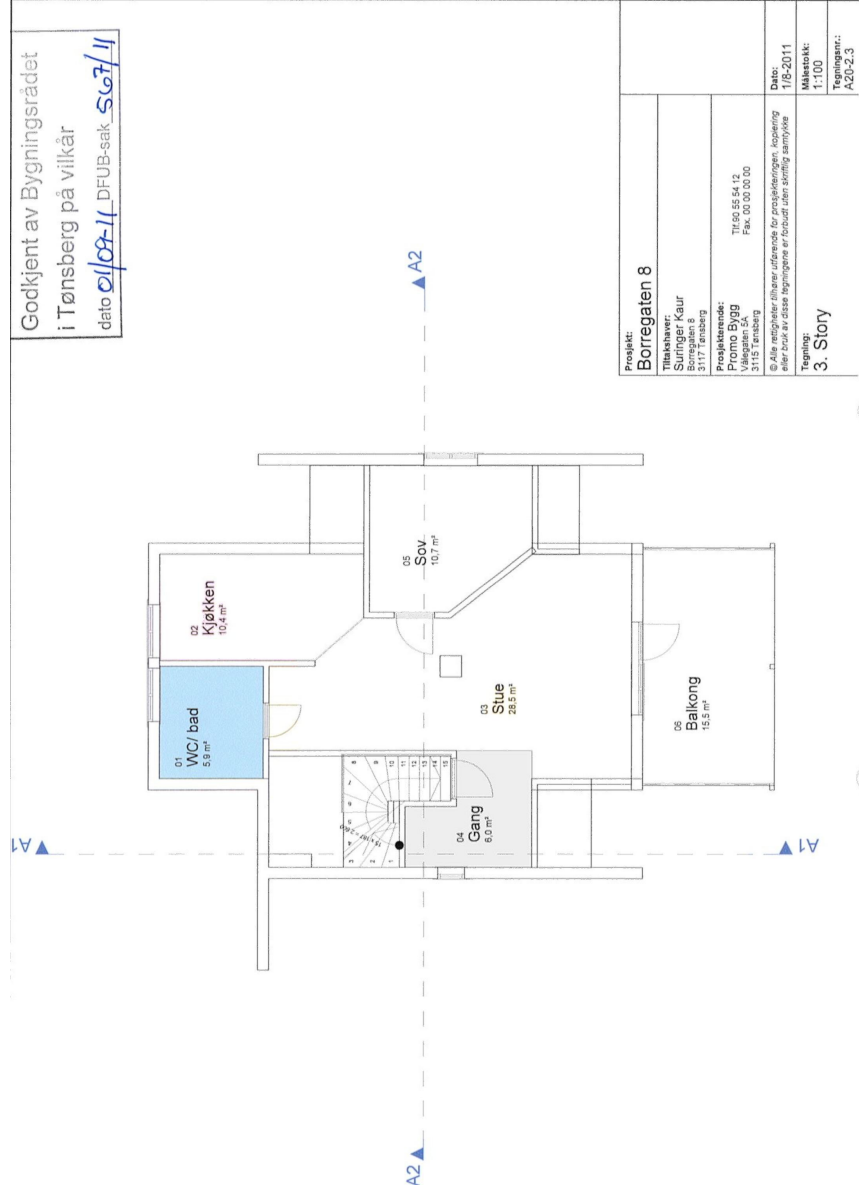
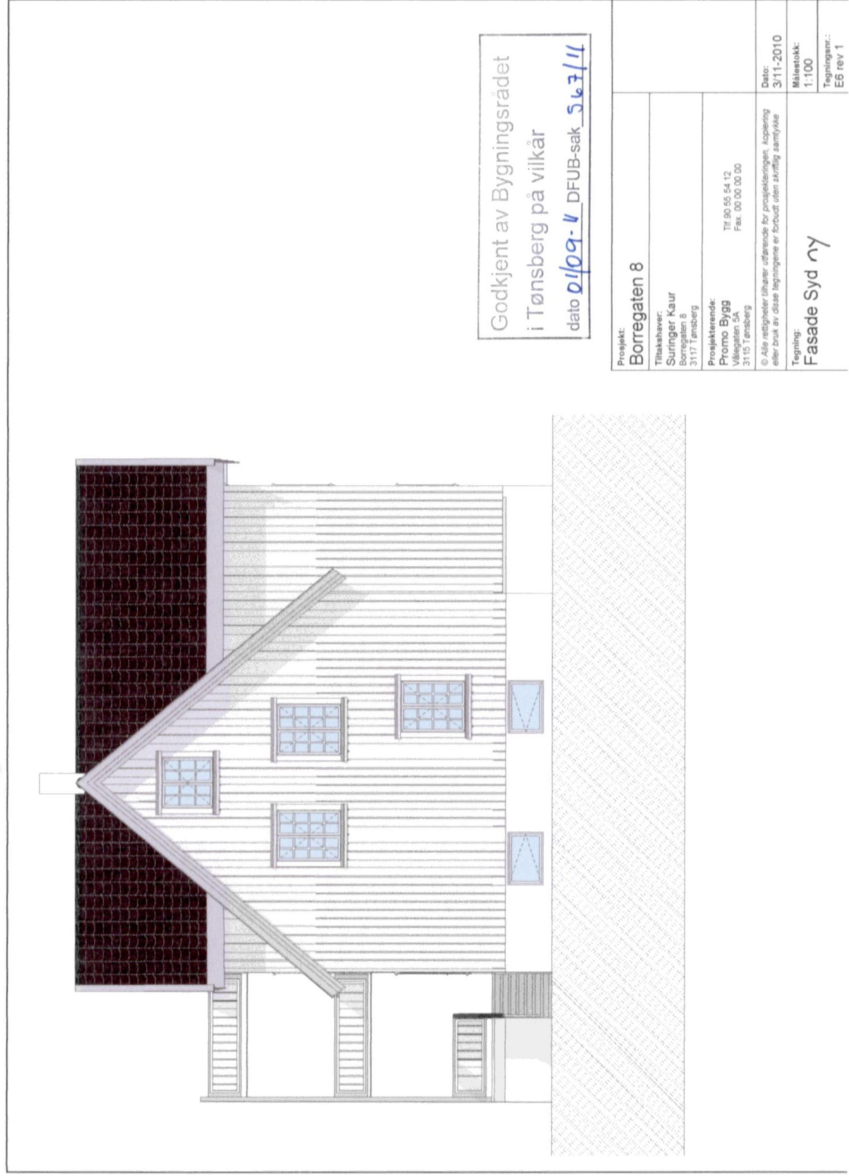
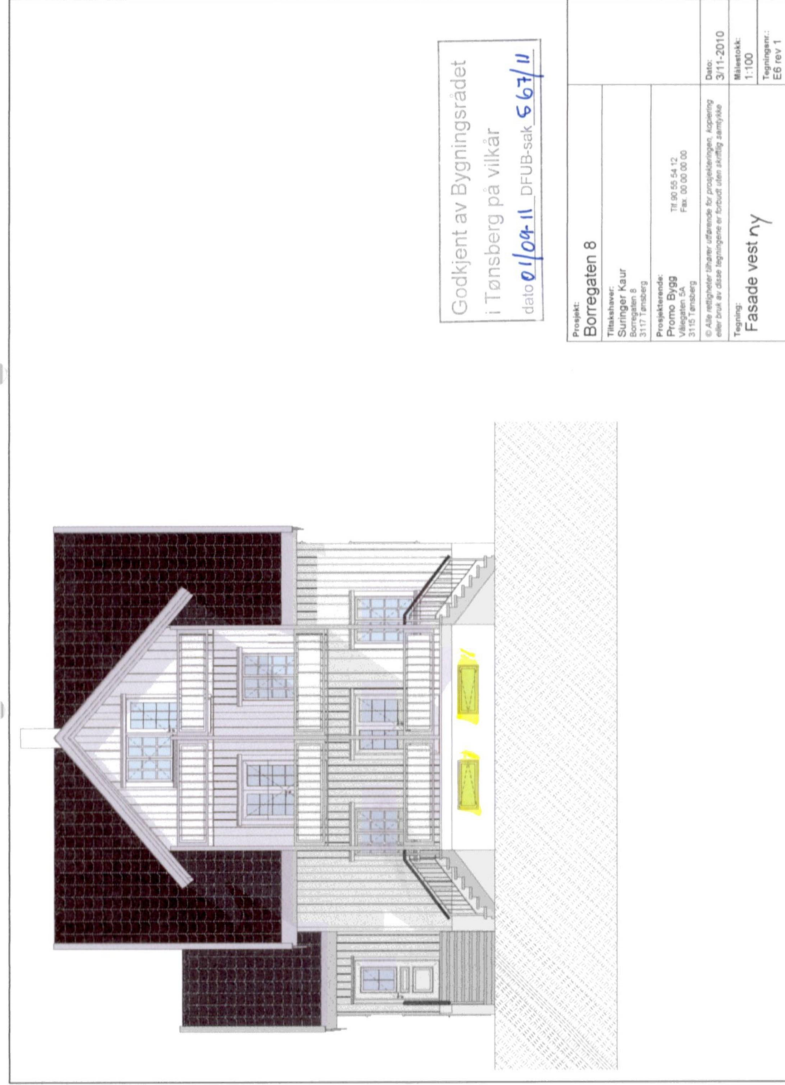
Swinderkan

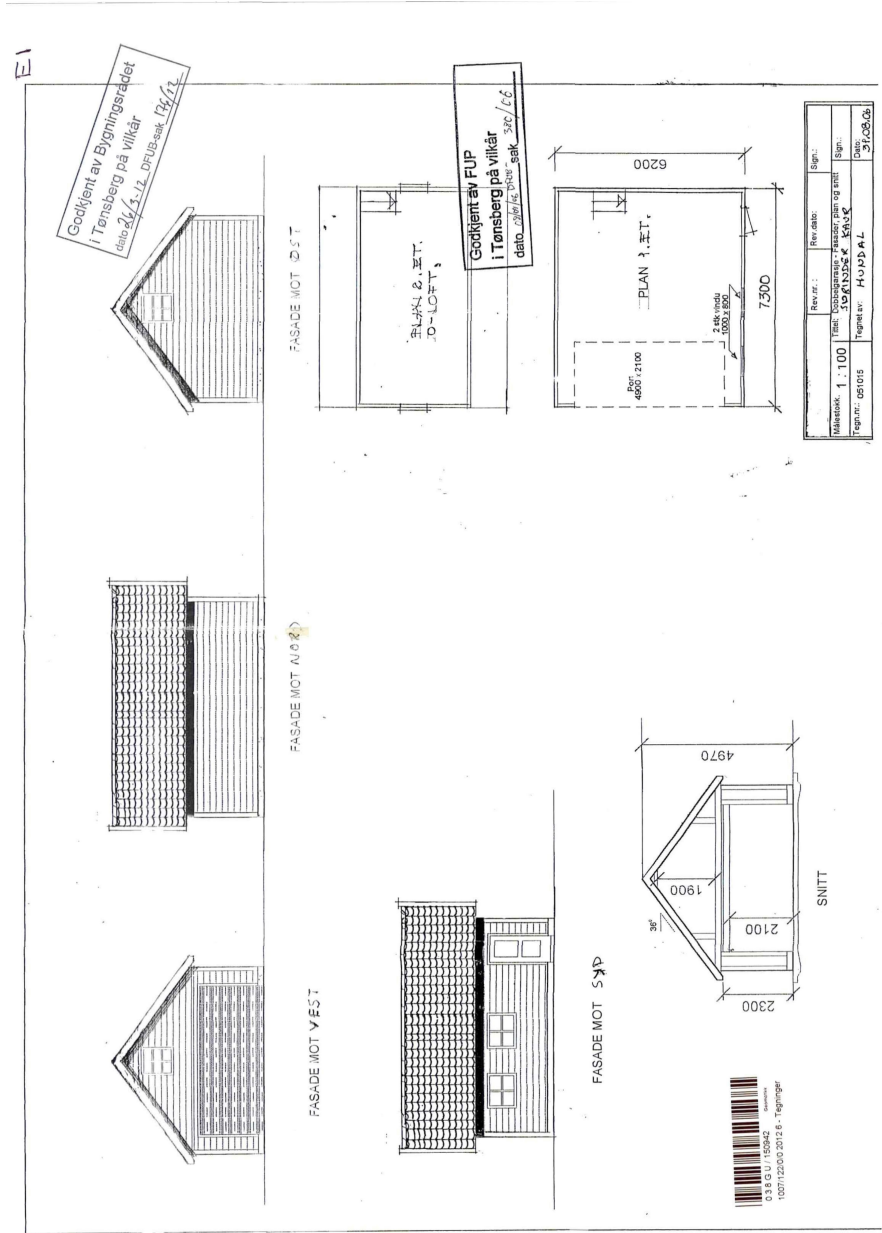
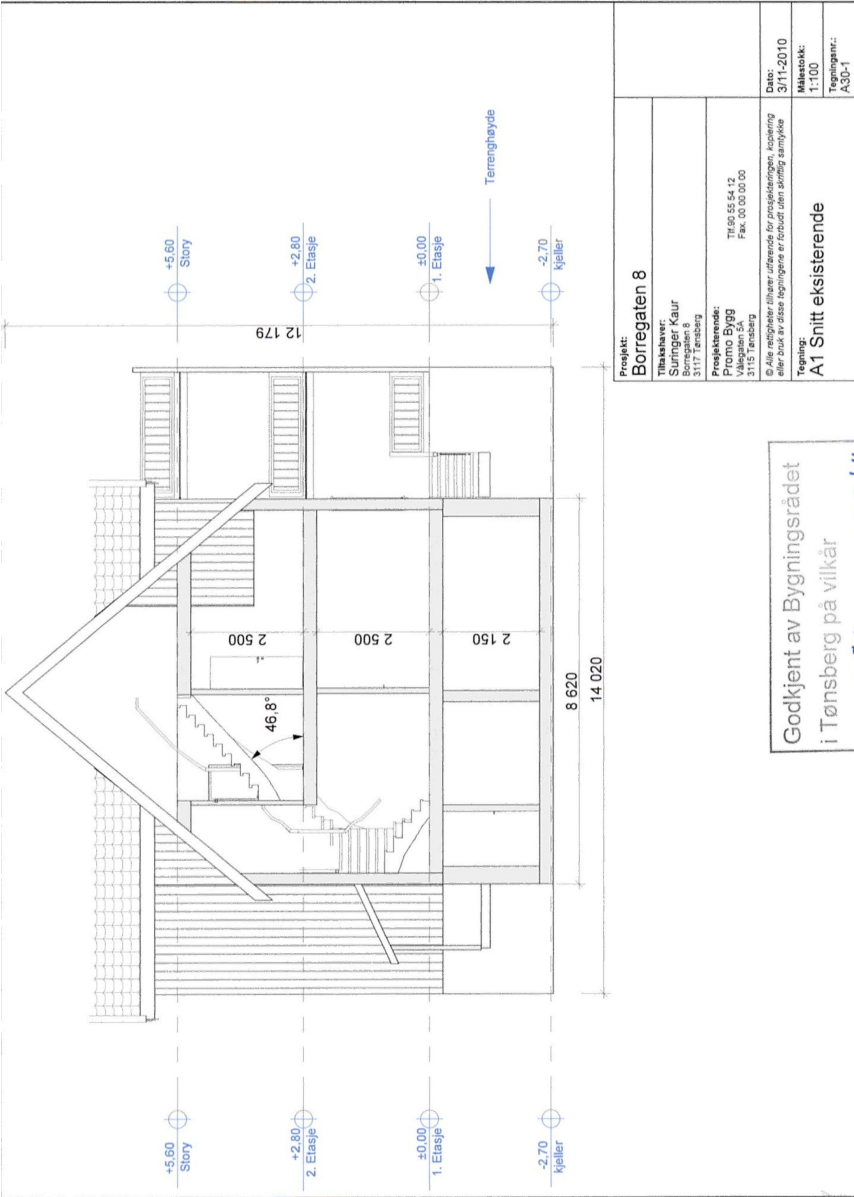












OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrensingskabel 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og inbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innbøforsikring

I pakken har du en god innbø ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innbøforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbøforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller løkerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4,000 i innbøforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierna.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, 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.

For 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. For 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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende 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 annon- serte 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, bud- givere 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 be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde 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 eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet 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 budgi- ver 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 med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28220241
Adresse: Borregaten 8, 3117 Tønsberg
Betegnelse: GNR 1007, BNR 122, snr 6 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

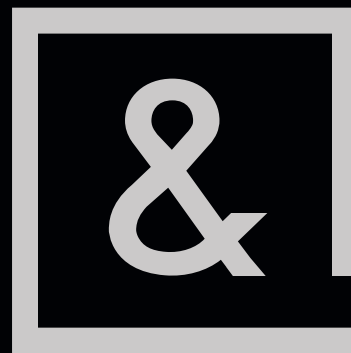
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 12.02.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO