

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



FURULYVEIEN 8B

04

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter

FURULYVEIEN 8B

Prisantydning	3 950 000
Omkostninger	110 050
Totalpris	4 060 050
Bruksareal	54 m2
BRA-I	42 m2
BRA-E	12 m2
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1954



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

46 44 56 33 / bjornar@bs-partners.no



Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Velkommen til et sommerparadis i Furulyveien 8B. Her får du en flott beliggende helårshytte med en praktisk og solrik tomt. Hytta er fullisolert og har en moderne og god standard, noe som gjør dette til et perfekt sted å tilbringe fridagene hele året og spesielt sommeren. Skallevoldstranda ligger kun ca. 150 m unna, herfra springer det ut flere flotte tuområder samt kyststi.

Selve hytta er pusset opp jevnlig de siste årene. Her får du et praktisk bad fra 2013 med toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Videre kommer du inn på kjøkkenet med innredning fra 2015. Lys og flott innredning med integrert oppvaskmaskin. De øvrige rommene er lyse og trivelig, så her osrer det sommeridyll!!!

Utvendig er taket tekket om med glasert teglstein i 2020. Samtidig ble renner, nedløp og beslag skiftet. Kledningen ble skiftet i 2005 og samtidig ble hytta etterisolert. Vinduer ble skiftet i 2000 og noen nyere.

Her kan sommeren nytes kun et steinkast fra en nydelig badestrand.
Vel møtt!!











BELIGGENHET

Drømmer du om å leve nær sjø og strand? Sol fra morgen til kveld? Da er du velkommen til Furulyveien 8B! Eiendommen ligger i en gate, helt uten gjennomgangstrafikk. Svært idyllisk i landlige omgivelser, samtidig som dette er sentralt beliggende nært det aller meste. Sjøen og stranden på Skallevold ligger rett i nærheten. Noe av det første som slår en når man kommer til området er stillheten og idyllen dette miljøet byr på! Ved stranden er det en populær lekeplass for barn, samt ballbane for spill og moro.

Skallevold er et stille og barnevennlig boligområde. Med kun en kort spasertur har man tilgang til sjøen, Skallevoldstranda, kun ca. 120 meter unna, Karlsvikbukta og flotte friarealer med blant annet fine fiskemuligheter. Det er også umiddelbar nærhet til Essoskogen; ideelt for gåturer, løping og sykling. Her bugner av hvitveis og blåveis på våren - virkelig idylliske omgivelser og tuområder. Skallevoldområdet er ideelt for barnefamilier da man har svært trygg, fin og kort skolevei. Kort vei til barnehager og gode idrettstilbud. Herunder Slagenhallen og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisanlegg og fin sandvolleyballbane.

Det er kun få minutters kjøring til Tolvsrødsenteret og Olsrød Park som har et bredt tilbud av forretninger, leger/tannleger og cafeer samt det populære treningssenteret Level (som også har svømmehall). Kort vei også til Vallø småbåthavn. Bussholdeplass kun få meter unna med flere avganger i timen til Tønsberg sentrum.

Furulyveien 8B

Avstand til sjø

278 m



Offentlig transport

✈	Sandefjord lufthavn Torp	30 min
🚉	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 7.4 km
🚗	Furulyveien Linje 116B, N116	2 min 0.2 km
🚗	Skallevold Linje 116B, N116	4 min 0.3 km

Avstand til byer

Tønsberg	14 min
Skien	1 t 6 min
Oslo	1 t 25 min

Ladepunkt for el-bil

🚗	Ringshaug	5 min
🚗	Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	9 min

Havner i området

- Vallø Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Skallevoldstranda badeplass	0.3 km
Karlsvika badeplass	18 min
Ringshaugstranda badeplass	26 min
Furustrand badeplass	8 min

Sport

🏊	Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	19 min 1.4 km
⚽	Ringshaug Ungdomsskole - fotbal..20 min Ballspill	20 min 1.5 km
🏋️	Level treningssenter	7 min
🏊	SPREK Fritid Tønsberg	8 min

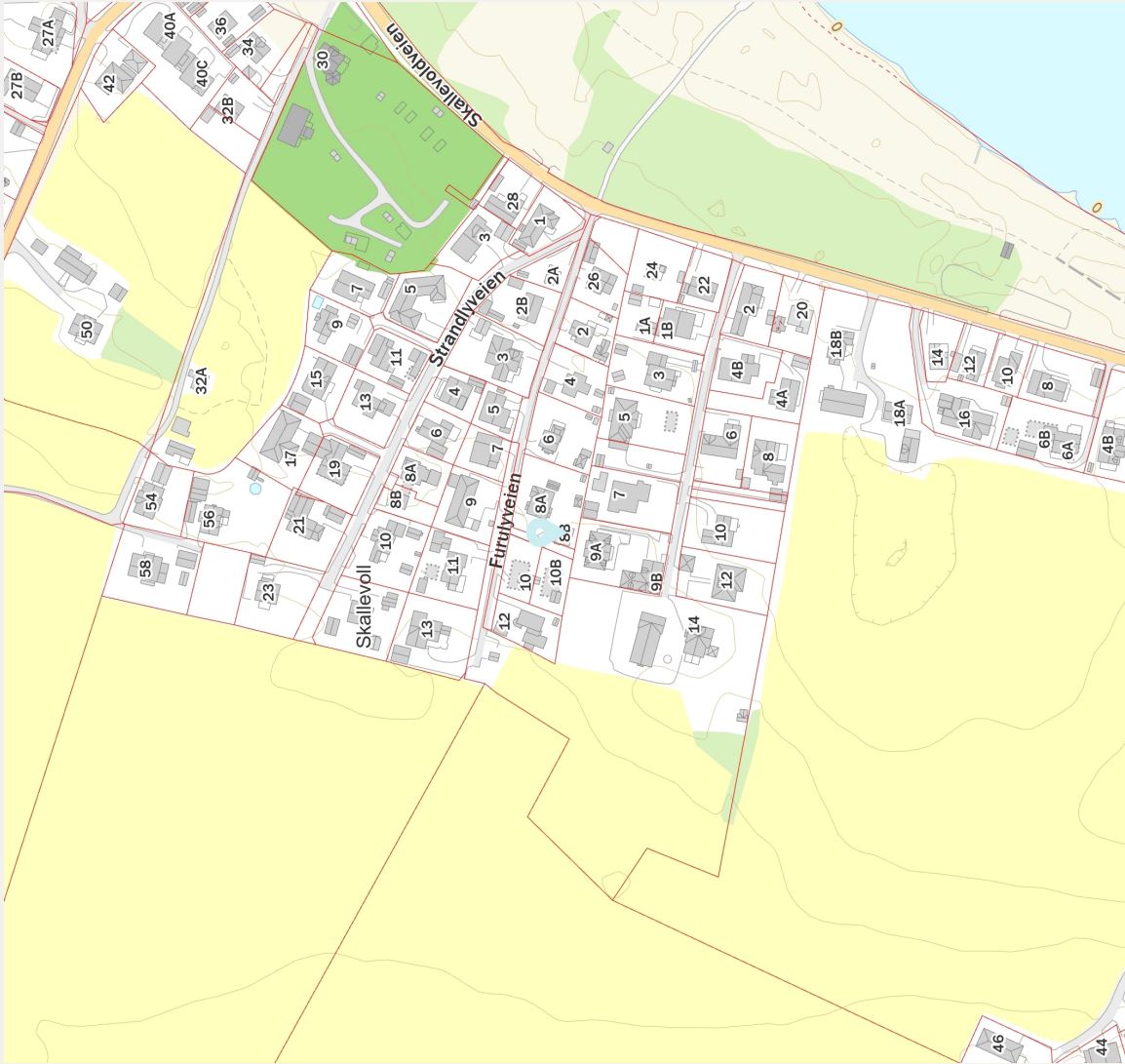
Dagligvare

Coop Extra llebrekke	4 min
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	6 min 4 km

Varer/Tjenester

📦	Tolvsrød Senter	9 min
💊	Boots apotek Tolvsrød	8 min
🍷	Tønsberg Vinmonopol	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





INNHold

Sommeridyll noen få meter fra stranda. Hytta er nyoppusset og inneholder:
Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Herlige uteplasser og utvendig bod/anneks.

P-ROM	42 M ²
BRA	54 M ²

Furulyveien 8B



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

98 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))

9 950,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

110 050,- (Omkostninger totalt)

4 060 050,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/Internett fra Viken Fiber, utgjør ca. kr. 1 200,- pr. mnd.

Årlig medlemskap i velforening utgjør kr. 500,-.

Årlig betaling for snømåking/vedlikehold - varierer fra år til år.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenummer: 7365267

Eierseksjonsloven

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

Totalt bruksareal

Bruksareal: 54 m²

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 12 m²

TBA: 21 m²

1. etasje:
BRA-i: 42 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 12 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Frittliggende bod.

TBA: 21 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 26.05.2023, utført av takstmann Jan-Erik Rossavik. 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 annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners

Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 1 214 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

I henhold til seksjonering er tomten delt mellom seksjon 1 og 2. Se vedlagte kartskisse. Flat og praktisk tomt med gode solforhold. Egen innkjøring og parkeringsplass. Det er plantet hekk i grensen mot naboer som gir lite innsyn.

Garasje / parkering

Det er egen parkeringsplass på eiendommen.

Byggemåte

Opprinnelig hytte fra rundt 1954 som er ombygget noe senere. Det finnes ingen tegninger hos kommunen som viser tidligere eller dagens status. Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse. Det er gjort vesentlige oppgraderinger ut på 2000 tallet og en del siste årene. Dette gjelder innvendige og utvendige konstruksjoner medregnet mye på el-anlegget. Det tilhører frittliggende bod som er av eldre årgang. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav og utført en del egeninnsats. Det må påregnes flere oppgraderinger og utbedringer. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at boligen/hytta er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Utvendig

Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via utvendig luke. Undertak av rupanel er tekket med glasert teglstein. Opprinnelig asfaltpapp som var ca. 7 år gammel ble ikke fjernet. Arbeider er utført som egeninnsats som legges til grunn for vurderingen. Yttervegger i bindingsverk med ukjent isolering. Det er opplyst at det er etterisolert når kledning ble skiftet.

Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra rundt 2005 og en vegg er eldre. Det er i 2022 skiftet noen bord og utføre vedlikehold.

Innvendig

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert ut på 2000-tallet. På gulv: Parkett og laminat. På vegger: Mdf panel og malt panel. I tak: Malte plater og malt panel. Deler av overflatene er vurdert under andre innvendige forhold.

Våtrom

Badet er oppgradert i 2013 og det finnes ingen dokumentasjon. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc, innredning og servant. Fliser på gulv og vegger. Mekanisk avtrekk er montert.

Kjøkken

Marbodal innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen.

Tekniske installasjoner

Hytta har elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på badet som er frakoblet. Det er montert 4 panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet. Anlegget er vesentlig fornyet i 2022 og samtidig ble feil rettet ifølge selger. Anlegget ellers er fra 2013 og 2015 ifølge selger. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Hovedsikringen på 40 amp. automatsikringer med 7 kurser og overspenningsvern.

Tomteforhold

Grunnmuren består av støpt ringmur og mulig sementblokker. Deler har støpt gulv. Vurderingen er basert på utvendige observasjoner.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:

- Utvendige vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduet medregnet belistning og foringer må skiftes. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Andre utvendige forhold: Bygget preges av alder, det er skjevheter, stedvis råteskader og ufagmessig utførelse. Taktekingen preges av alder og mye av forventet levetid er oppbrukt. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter gjelder alle gulv. Dette må sees i sammenheng med alder.

Se forøvrig bemerkninger gjort under krypkjeller. Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tett i vegger eller under kabinettet og arbeider er generelt dårlig utført. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig veggkonstruksjon: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. I tillegg registreres det enkelte ufagmessige arbeider og flere utette/dårlige løsninger rundt flere vinduer og dør. Deler av veggene har ingen luffing og enkelte bord er noe bløte. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er også registrert noe tørr råte og spor etter treskadeinsekter. Basert på observasjoner ser dette ut til å være eldre forhold. Vurderingen er i hovedsak basert på alder og naturlige svekkelser etter ca. 66 år. Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget er ikke bygget som tett tak. Det er registrert noe råte i bordet som ligger nederst mot taktekingen. Foruten noe ufagmessige arbeider er det ikke registrert noen vesentlige skader. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Dette gjelder deler av anlegget og noe fagmessig utførelse er registrert. Det bør også bemerkes at det ikke er lokalisert luffing eller stakemulighet på kloakken. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Elektrisk anlegg: Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det mangler samsvarserklæringer for arbeider utført før 2022. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger. Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Taktekking: Det er ikke brettet papp opp ved vindskier som kan være en svak løsning. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dette var ikke et krav i 1954 det vil anbefales montering av snøfangere da dette er glasert stein. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Andre innvendige forhold: Det er registrert enkelte ufagmessige arbeider, noe slitasje og aldersrelaterete forhold. En dør subber noe i gulvet og en er noe skjev. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Drenering: Det er ingen kontrollmulighet av krypkjeller og ikke mulig å vurdere dreneringsbehov. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Grunnmur og fundamenter: Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser etter ca. 70 år. Vurderingen er da basert på alder og naturlige svekkelser. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Terrengforhold: Det meste av terreng rundt boligen er ofte opparbeidet som egeninnsats og endringer og enkelte setninger vil normalt forekomme. Det er kun forhold som kan ha vesentlig betydning som blir ytterligere bemerket. Utbedringer og tiltak må vurderes av kjøper. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Krypkjeller: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det bør bemerkes at basert på fremvis film er det registrert noe fuktig grunn. Da det ikke er mulig å gjøre egne vurderinger kan krypdel være er risiko for skjulte skader.

- Tilliggende konstruksjoner på bad: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Jordingsrør i 2022, utført av Bademiljø - Henriksen Rørlegger.
- Når vaskemaskin er i bruk kommer det litt vann opp i vasken.
- Det er skjeve gulv i stuen og noen vegger er litt skjeve i kjøkken.
- Helt ny terrasse og terrassedør. Nesten alt gjort av faglært i mai 2022.
- Ny takstein i mai/juni 2020. Utført ved egeninnsats.
- Fasade øst og sør skiftet en del treverk september 2021. Utført ved egeninnsats.
- Skiftet de store vinduene på begge soverommene mai 2021. Utført ved egeninnsats.
- Hytta nymalt i september 2021. Utført ved egeninnsats.
- Nesten alt el-anlegg er nytt februar og august 2022. Utført av Expert Installasjon AS.
- Det skal bygges hus i Furulyveien 10.
- Vann går gjennom Furulyveien 8A og deretter til 8B.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Jan-Erik Rossavik, datert: 15.08.2024.

Ferdigattest / brukstillatelse
Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Det foreligger ikke tegninger, informasjon om byggeår, ferdigattest eller brukstillatelse.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Takstmann opplyser at det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger enkle tegninger som er levert inn ved seksjonering av tomten i 2007. Takstmann opplyser videre at det er utført en del arbeider på el-anlegget, skiftet bereder, bygget veranda og montert verandadør. Dette kan dokumenteres. Det er eller utført en del egeninnsats.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming

- Gulvvarme på badet (frakoblet).
- Panelovner.

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.

Energiforbruk
Ca. 5 500 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 13 290,- pr. år.
Dekker vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan øke i 2025.

Formuesverdi
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 301 541,- pr. 31.12.2021.

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

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene 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. I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt flomfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Selger opplyser at det på naboeiendommen, Furulyveien 10, skal bygges hus.

Konsesjon / odel
Eiendommen er konsesjonsfri, men tilleggstomt GBNR. 137/72 er ubebygget, og det må derfor signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 22.08.2007, dagboknr. 12563.

Rettighet på eiendommen GBNR. 137/4 i Tønsberg kommune:
Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 08.07.1939, dagboknr. 2231, gjelder: Eier av GBNR. 137/4 og 137/51 har samme rett til vei.

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 har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ligger kommunale ledninger i grensen mellom GBNR. 137/51 og 137/72.

Stoppekranen er beliggende i kjelleren til Furulyveien 8A.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin.

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 har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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: 46 44 56 33. 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
Furulyveien 8B, 3150, Tolvsrød, Gnr. 137 bnr. 51 snr. 2 i Tønsberg kommune

Eier
Alexander Hosp

Oppdragsnummer
28-22-0247

Meglere vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5 900,-, tilrettelegging, kr. 12 500,-, og internettannonsering kr. 10 990,-. 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
01.04.2025

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28220247
Adresse	Furulysveien 8B		
Postnr.	3150	Sted	Tolvstrød
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket selskap har du (evt. sameie/brf/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?			
Selger 1 Fornavn	Alexander	Tryk Forsikring	7365267
		Etternavn	Hosp

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

«Kommentar»

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja 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

Firmanavn Bademiljø Henriksen Rørlegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Juni 2022 Jordingsrør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar boligmappa.no

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar når vaskemaskin er i bruk kommer det litt vann opp i vasken

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

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 Kommentar

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (uf)/E-vite.no. Dette skiver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar skjeve gulv på stua og noen vegger er litt skjeve i kjøkken

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Getit Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Helt ny terrasse og terrasse dør nesten alt gjort av faglært i mai 2022. Ny takstein i mai, juni 2020 av egeninnsats.

Fasade øst og sør skifta en del treverk september 2021 av egeninnsats

Skiftet de store vinduene på begge soverommene mai 2021 av egeninnsats

Hytta ny malt i september 2021 av egeninnsats

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Expert Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nesten alt el anlegg er ny februar og august 2022

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Expert Installasjon AS boligmappa.no

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Expert Installasjon AS boligmappa.no

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Furulyveien 10 skal bygge hus

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (uf)/E-vite.no. Dette skiver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

20.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar

Vann går gjennom Furulyveien 8A og deretter til 8B

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når selget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.



Tilstandsrapport

Hytte
Furulveien 8 B, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 137, bnr. 51, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 26.05.2023	Rapportdato: 15.08.2024	Oppdragsnr.: 19072-1685	Referansenummer: QL2086
Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik	Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik FUSDahl Rossavik	Vår ref:	
			
 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at arealet i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.			

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger 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 bygningsskader under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsskader 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 BYGNINGSDILEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverktøken og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarremstilling 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 3 av 20

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 bygningsskaden da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

TG 0	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsskaden skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsskaden skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsskaden skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsskaden trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsskader, 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.



Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 4 av 20

Furulylveien 8 B, 3150 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 51
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN



Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig hytte fra rundt 1954 som er ombygget noe senere. Det finnes ingen tegninger hos kommunen som viser tidligere eller dagens status. Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse. Det er gjort vesentlige oppgraderinger ut på 2000 tallet og en del siste årene. Dette gjelder innvendige og utvendige konstruksjoner medregnet mye på el-anlegget. Det tilhører frittliggende bod som er av eldre årgang.

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

Hytte - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via utvendig luke. Undertak av rupanel er tekket med glaseret teglstein. Opprinnelig asfaltpapp som var ca 7 år gammel ble ikke fjernet. Arbeider er utført som egeninnsats som legges til grunn for vurderingen. Yttervegger i bindingsverk med ukjent isolering. Det er opplyst at det er eterisolert når kledning ble skiftet. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra rundt 2005 og en vegg er eldre. Det er i 2022 skiftet noen bord og utføre vedlikehold.

INNENDIG

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert ut på 2000 tallet. På gulv: parkett og laminat. På vegger: mdf panel og malt panel. I tak: malte plater og malt panel. Deler av overflatene er vurdert under andre innvendige forhold.

VÅTROM

Bad

Badet er oppgradert i 2013 og det finnes ingen dokumentasjon. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc, innredning og servant. Fliser på gulv og vegger. Mekanisk avtrekk er montert.

KJØKKEN

Marbodal Innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytta har elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på badet som er frakoblet. Det er montert 4 panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

Anlegget er vesentlig fornyet i 2022 og samtidig ble tell rettet i følge selger. Anlegget ellers er fra 2013 og 2015 ifølge selger. Sikringskapet er plassert i gangen. Hovedsikringen på 40 amp. automatsikringer med 7 kurser og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

Grunnmuren består av støpt ringmur og mulig sementblokker. Deler har støpt gulv. Vurderingen er basert på utvendige observasjoner.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Hytte

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Det foreligger enkle tegninger som er levert inn ved seksjonering av tomten i 2007. Disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

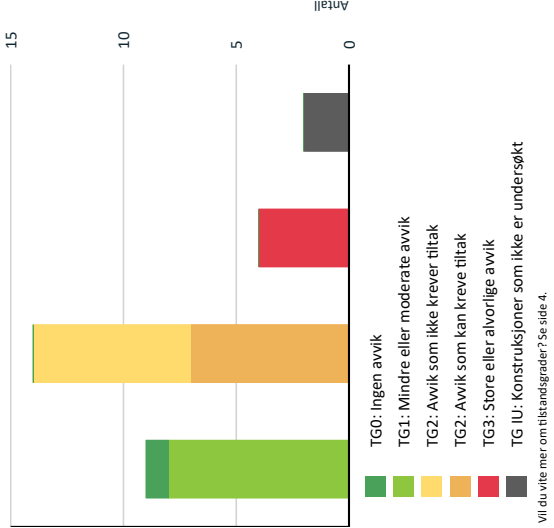
Furulylveien 8 B, 3150 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 51
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

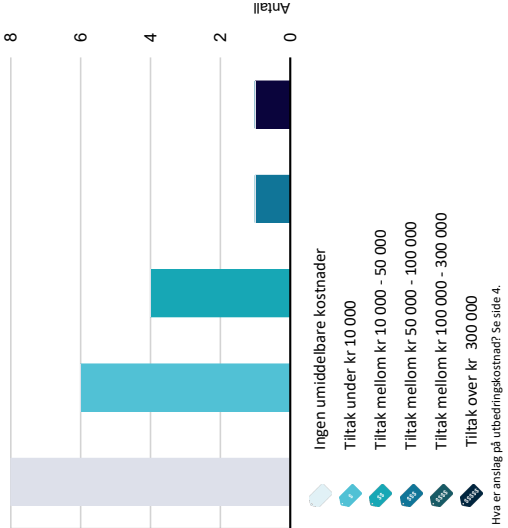


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 6 av 20

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
🔍	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
❗	Utvendig > Taktekking	Gå til side
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Oppdragsnr.: 19072-1685	Befaringsdato: 26.05.2023	Side: 7 av 20
-------------------------	---------------------------	---------------

Tilstandsrapport

HYTTE

Byggeår 1954	Kommentar Antatt byggeår ifølge selger
Tilbygg / modernisering	Tilbygg med vindfang og bad men ukjent årgang.

UTVENDIG

🔍 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av rupanell er tekket med glasert teglstein. Opprinnelig asfaltpapp som var ca 8 år gammel ble ikke fjernet. Arbeider er utført som egeninnsats som legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke brettet papp opp ved vindskier som kan være en svak løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes noen tiltak. Observer utvendige gesimser og loft over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🔍 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om. Arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldningstidspunktet.

Dette var ikke et krav i 1954 det vil anbefales montering av snøfangere da dette er glasert stein. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🔍 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkmed ukjent isolering. Det er opplyst at det er etterisolert når kledning ble skiftet men dette er ikke dokumentert. Yttervegger er utvendig panelt med kledning fra rundt 2005 og en vegg er eldre. Det er i 2022 skiftet noen bord og utføre vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

I tillegg registreres det enkelte ufagmessige arbeider og flere utette/dårlige løsninger rundt flere vinduer og dør. Deler av veggene har ingen lufting og enkelte bord er noe bløte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere mausebørster og etablere bedre tetthet. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🔍 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med saltak form. Adkomst til loft via utvendig luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er også registrert noe tørr råte og spor etter treskadeinsekter. Basert på observasjoner ser dette ut til å være eldre forhold. Vurderingen er i hovedsak basert på alder og naturlige svekkelser etter ca 66 år.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etablere bedre lufting fra gesimser og spalte mellom isolasjon og undertaket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Isolererglass vinduer er skiftet ut på 2000 tallet og noen er skiftet de siste årene.

103

Vinduer - 2

Denne vurderingen gjelder vindu på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduet medregnet belistning og foringer må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Skifte vinduet medregnet nye lister og foringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



101

Dører

Verandadøren er 2022 og inngangsdøren er noe eldre. Justeringer bør påregnes innen noe tid.

101

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er i 2022 etablert en veranda med levegg. Dekket måler 15 kvm og arbeider er utført av firma.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

102

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en veranda med enkelt takoverbygg. Dekket måler 6 kvm. Verandadekke i tre med rekkverk og enkelt takoverbygg som er tekket med plasplater. Deler er støpt og flislagt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overbygget er ikke bygget som tett tak. Det er registrert noe råte i bordet som ligger nederst mot taktekkingen. Foruten noe ufagmessige arbeider er det ikke registrert noen vesentlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte råteskader, ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 9 av 20

Tilstandsrapport

103

Andre utvendige forhold

Denne vurderingen gjelder frilliggende bod av eldre årgang. Boden måler 14 kvm. Lagt på betongmur, oppført i tre og taket er tekket med takshingel.

Vurdering av avvik:

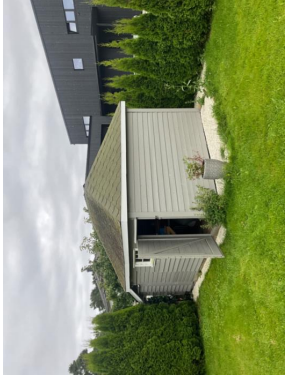
- Det er påvist andre avvik:
- Bygget preges av alder, det er skjevheter, stedvis råteskader og ufagmessig utførelse. Taktekkingen preges av alder og mye av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estimatet er basert på skifte av råteskader. Ytterligere tiltak og utskiftninger må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

101

Overflater

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert ut på 2000 tallet. På gulv: parkett og laminat. På vegger: mdf panel og malt panel. i tak: malte plater og malt panel. Deler av overflatene er vurdert under andre innvendige forhold.

103

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebeleglag med stubbloftet som etasjeskille. Eier har forbedret bjelkelaget ved å etablere flere understøtninger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter gjelder alle gulv. Dette må sees i sammenheng med alder. Se forørig bemerkninger gjort under krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

102

Radon

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 10 av 20

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonverdier er basert på Radonkart. Dette er ingen garanti for at det kan være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 1 Kryp kjeller

Det er en lav krypkjeller under bygget hvor det ikke er adkomst for kontroll. Selger bemerker at det tidligere er gjort noen utbedringer ved å forsterke konstruksjonene. Det er fremvis film som viser noe av forhold i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det bør bemerkes at basert på fremvis film er det registrert noe fuktig grunn. Da det ikke er mulig å gjøre egen vurderinger kan krypdel være et risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det søkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Det bør etableres luke for adkomst, bedre lufting og legges plast på jordgrunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører er skiftet på 2000 tallet og to er eldre. Dører er også kommentert under andre innvendige forhold.

TE 2 Andre innvendige forhold

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater medregnet enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert enkelte ufagmessige arbeider, noe siltasje og aldersrelaterte forhold. En dør subber noe i gulvet og en er noe skjev.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 11 av 20

Tilstandsrapport

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Marbodal innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert oppvaskmaskin. 9 års bruk legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Ventilasjon

Hytta er enkelt luftet via luftespalter i vinduer og lufteluker på soverom.

TE 2 Andre VVS-installasjoner

Vannrør i kobber og avløp i plast. Dette er av forskjellige årganger og en del er nytt ved oppgradering av bad og kjøkken. Stoppekran er synlig på badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Dette gjelder deler av anlegget og noe fagmessig utførelse er registrert. Det bør også bemerkes at det ikke er lokalisert lufting eller stakemulighet på kloakken

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann og avløpsrør bør kontrolleres av en fagmann. Her er tiltak være påregnelig. Kostnadsestimater gjelder kontroll av anlegget og ikke utskiftninger eller forbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 12 av 20

Tilstandsrapport

Anlegget er vesentlig fornyet i 2022 og samtidig ble feil rettet i følge selger. Anlegget ellers er fra 2013 og 2015 ifølge selger. Sikringsskapet er plassert i gangen. Hovedsikringen på 40 amp. automatsikringer med 7 kurser og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

- 2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Som bemerkt i beskrivelsen.
- 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider utført i 2022 kan dokumenteres.
- 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det finnes dokumentasjon på arbeider utført i 2022. Resterende dokumentasjon mangler.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tettet, 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, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 13 av 20

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering eller fuktsikring rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er ingen kontrollmulighet av krypkjeller og ikke mulig å vurdere dreneringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av støpt ringmur og mulig sementblokker. Deler har støpt gulv. Vurderingen er basert på utvendige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser etter ca 70 år. Vurderingen er da basert på alder og naturlige svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Vedlikehold må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjelder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det meste av terreng rundt boligen er ofte opparbeider som egeninnsats og endringer og enkelte setninger vil normalt forekomme. Det er kun forhold som kan ha vesentlig betydning som blir ytterligere bemerkt. Utbedringer og tiltak må vurderes av kjøper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Endringer og utbedringer må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

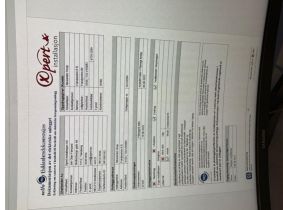
Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 14 av 20

Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det mangler samsvarerklæringer for arbeider utført før 2022. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

- 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

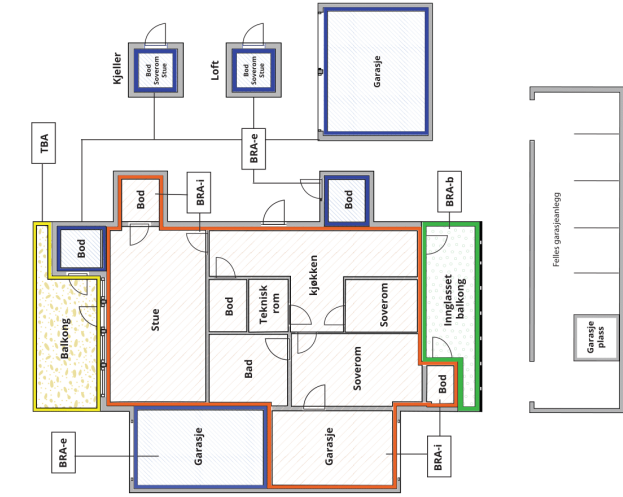
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 15 av 20

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje	42	12		54
SUM	42	12		54
SUM BRA	54			21

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2	Frittliggende bod	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 - 2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger enkle tegninger som er levert inn ved seksjonering av tomten i 2007. Disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført en del arbeider på el-anlegget, skiftet bereder, bygget veranda og montert verandadør. Dette kan dokumenteres. Det er eller utført en del egeninnsats.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Dette må også sees i sammenheng med at dette er en hytte.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 19072-1685

Befaringsdato: 26.05.2023

Side: 16 av 20

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

Hytte	P-ROM(m2) 42	S-ROM(m2) 0
-------	------------------	-----------------

Kommentar

Hytte
P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
26.5.2023	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata					
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal
3803 TØNSBERG	137	51		2	0 m²
Adresse					
Furulyveien 8 B					
Hjemmelshaver					
Hosp Alexander					
Kilde					
IKKE OPPGITT (Ambita)					
Eieforhold					
Eiet					

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Type
0	2016	Gave

Oppdragsnr.: 19072-1685	Befaringsdato: 26.05.2023	Side: 17 av 20
-------------------------	---------------------------	----------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	Nei
Tegninger			Gjennomgått	Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Finnes ikke	Nei
Eier			Gjennomgått	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyggere 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.

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

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

ii) **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.

iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å være 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 TG1u:** 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 slitasje. 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 forevikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 19072-1685 Befaringsdato: 26.05.2023 Side: 19 av 20

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 bygningssakkyndigdes kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kelleretasje, 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 ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 funksjonsprieving 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 imnsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller 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 søkестyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i listeløsende vegger til bad, utførte kellervegger og eventuelt i opplorede kjellergulv.

• Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Oppdragsnr.: 19072-1685 Befaringsdato: 26.05.2023 Side: 20 av 20

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

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 <https://samtykke.yendu.no/QL2086>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.yendu.no/QL2086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

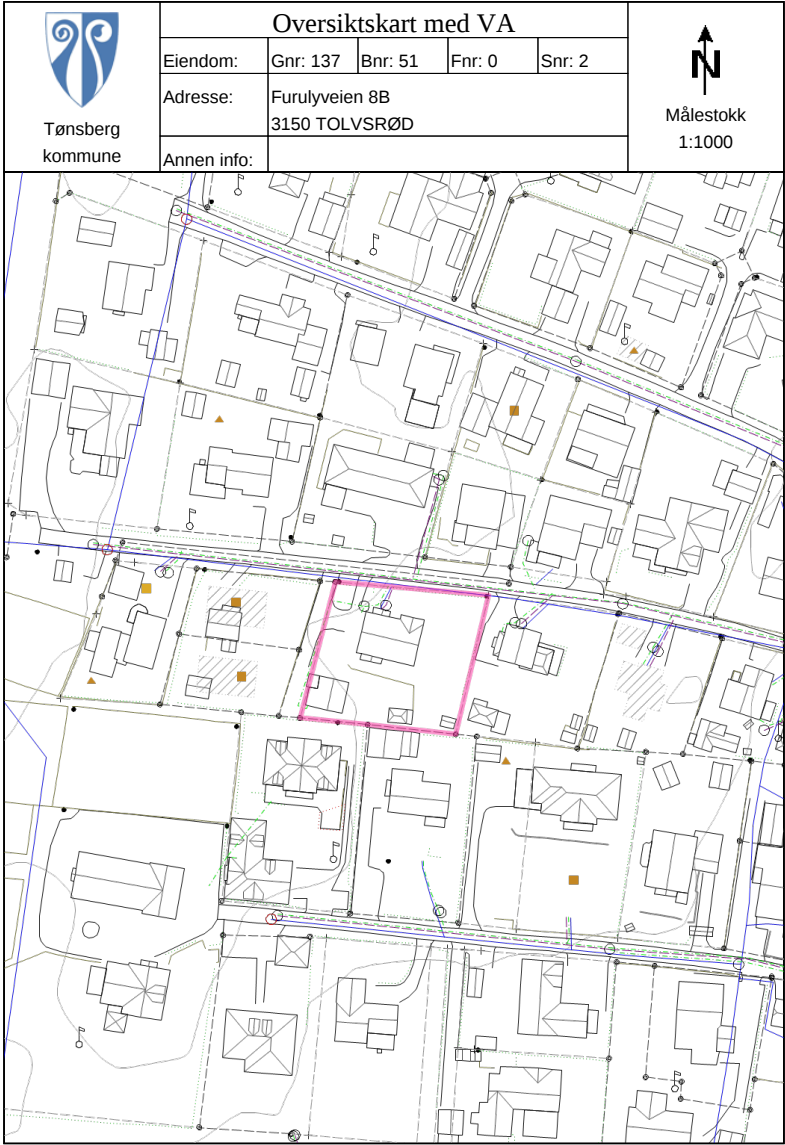
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigdes arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Målestokk: 1:1000
Dato: 23/8-2024
Format A4

Kommuneplan

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



15.05.2023 09:00:32 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

Brannventil

Spillvannsledning

Anslått eiendomsgrense

Flaggstang

AnnetGjerde

Luftledning trase

Mønelinje

Taksprang

Annet vegareal avgrensning

Vegkantavkjørsel

Fritidsbolig

Kystkontur

Havflate

Kum - annen eier

Vannledning - annen eier

Nøyaktig grensepunkt

MurLoddrett

Stolpe

Bygningslinje

Takkant

Trapp inntill bygg

Sti

Bolig

Garasje og uthus

Høydekurve

Overvannsledning

Nøyaktig eiendomsgrense

Anslått grensepunkt

Hekk

Gatelys

Bygningsavgrensning tiltak

Takoverbyggkant

Veranda

Vegdekkkant

Fiskeri og landbruk

Godkjente byggetiltak

Kystkontur

15.05.2023 09:00:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

K j ö p e k o n t r a k t.

Skallevold, 7. - 1 - 37.

Som selger: Som kjøper:

Hanna Lunde. (sign.) Bjarne Stiansen. (sign.)

Til vitterlighet:

Stein Stiansen. (sign.) Martin Marthinsen. (sign.)



Dato
09.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12563	91	22.8.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	137	51	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ **www.kartverket.no**

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverkshvæien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisationsnummer: 971 040 238

Begjæring¹⁾ om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirerenters navn		Plass for tinglysningsstempel 
Adresse		
Postnr.	Poststed	
(Under)organisasjonens/bedselsnr.		
Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Elendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festlert
0704	Jamboree	132	51	

[illegible]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller) 5)	Til leggs areal ⁶⁾	S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller) 5)	Til leggs areal ⁶⁾	S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller) 5)	Til leggs areal ⁶⁾	
1	B	60		25				37				49
2	B	40		26				38				50
3				27				39				51
4				28				40				52
5				29				41				53
6				30				42				54
7				31				43				55
8				32				44				56
9				33				45				57
10				34				46				58
11				35				47				59
12				36				48				60
Sum tellere:				()	= nevner:	()						

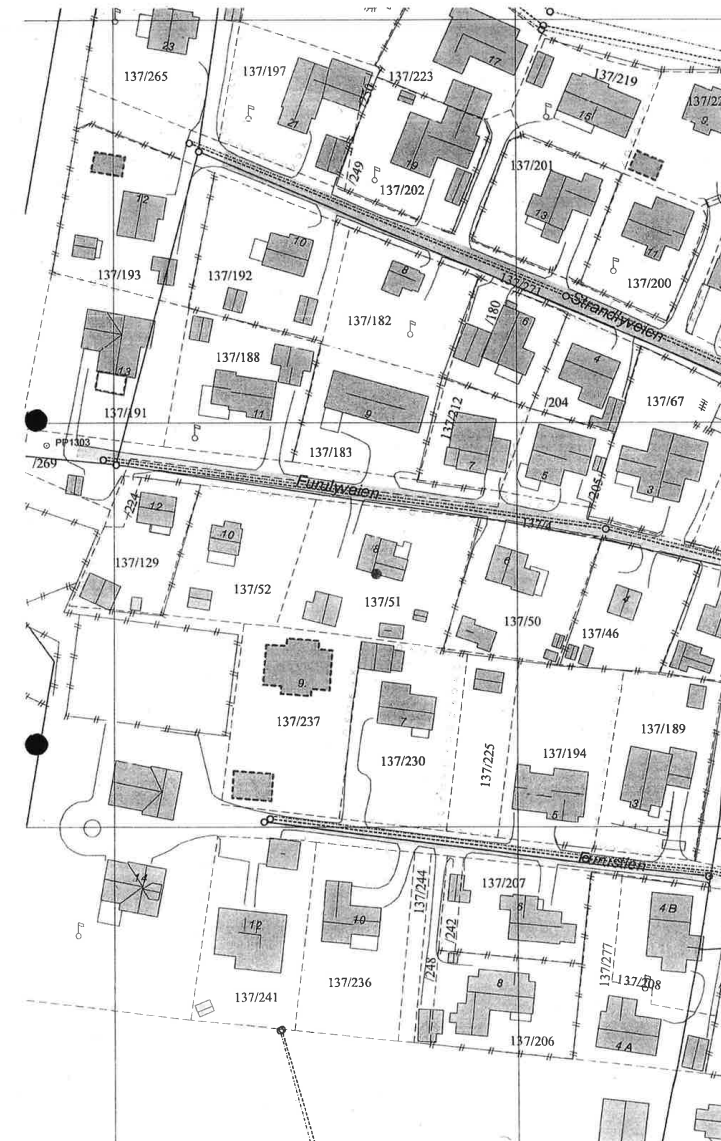
4. Supplerende tekst ⁷⁾

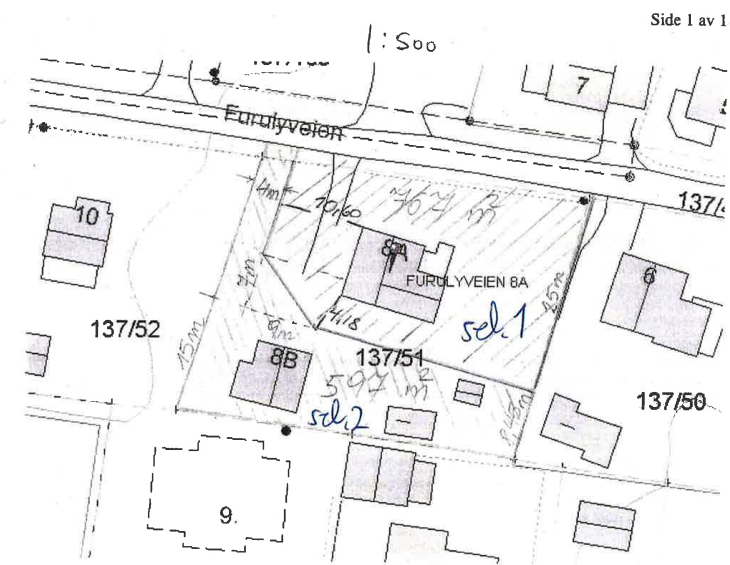
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan liggyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 12563 Tinglyst: 22.08.2007 Emb. 0
STATENS KARTVERK FAST EENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005



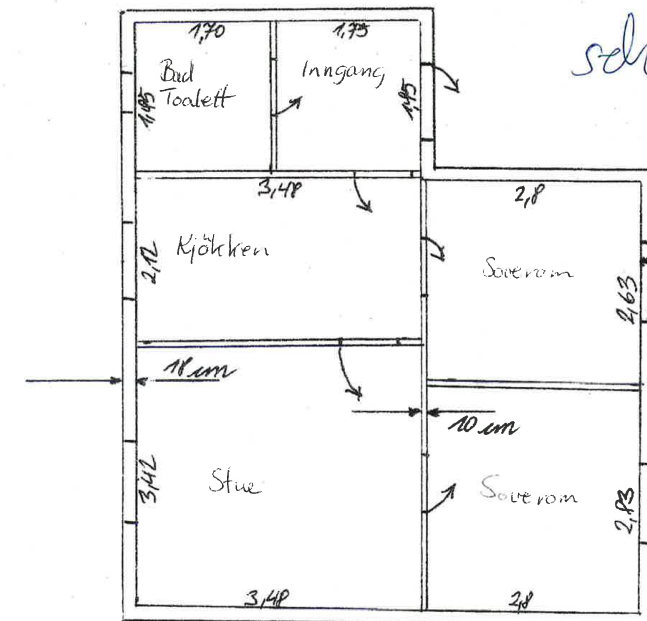


Grenselinjen laget parallelt til bygning 8A

Türen 0,75 m
Fenster 1,05 m

8B

sch 2

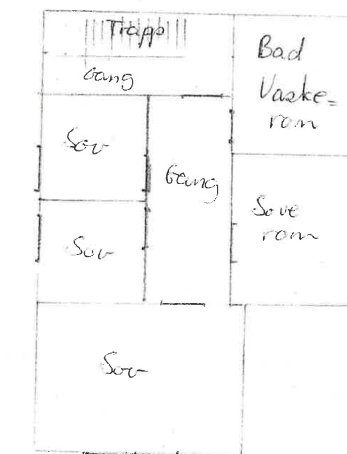


MaBstab: 1-20

Famlyveien 8A

2 Etage

sch 1

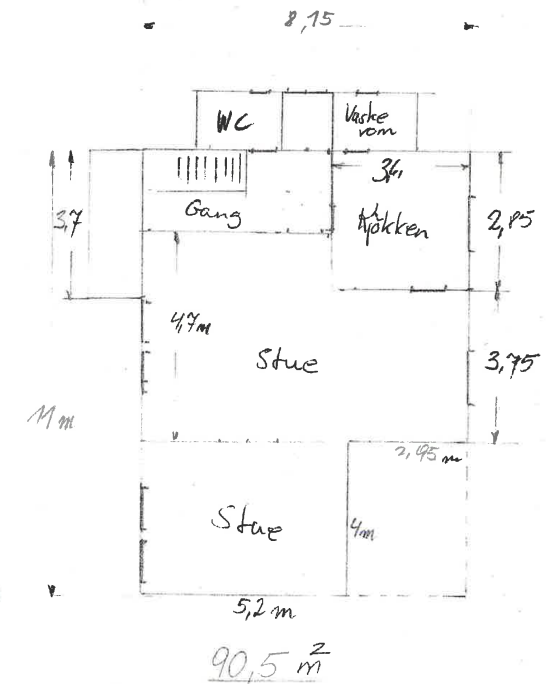


77,85 m²

Famlyveien 8A

1 Etage

sch 1

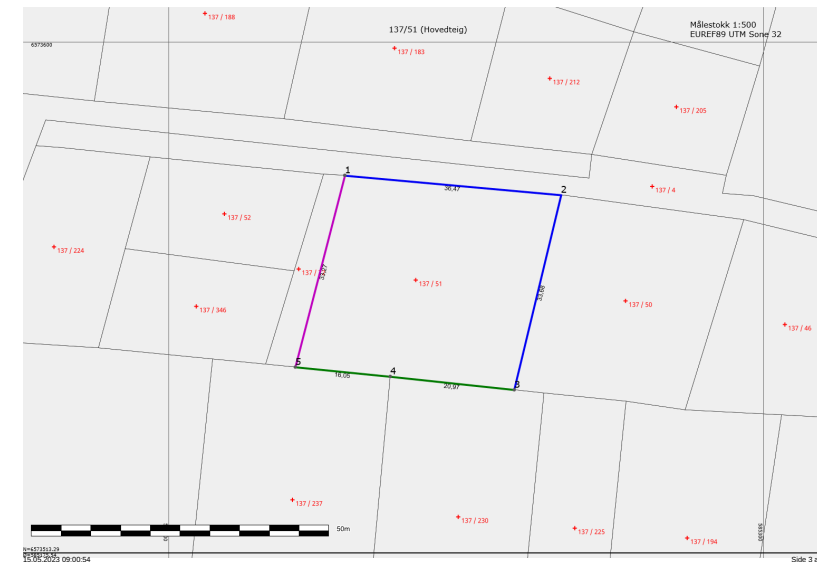
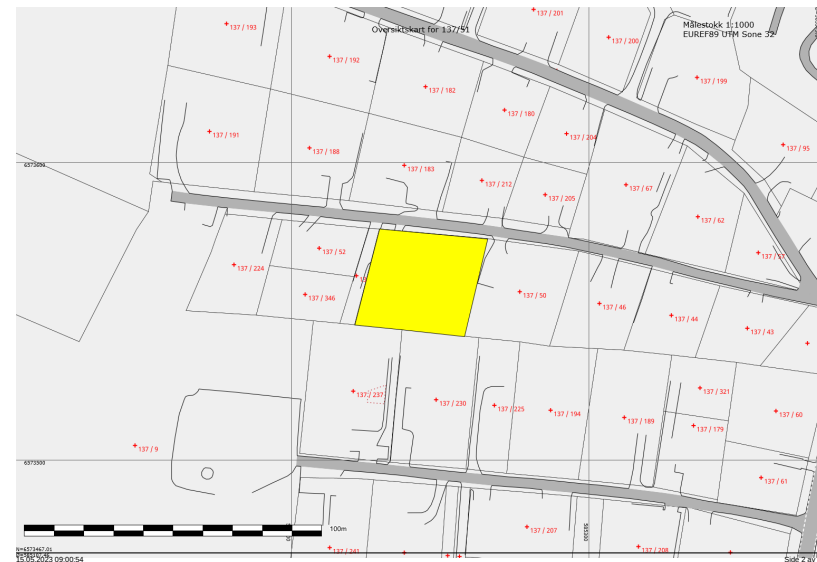
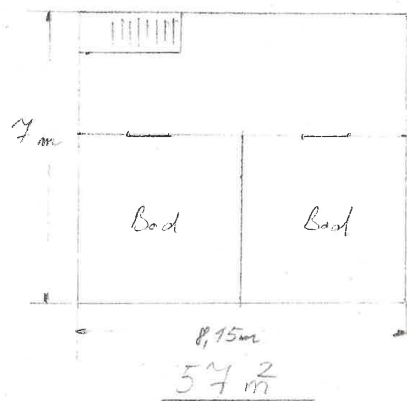


Vegner: Utv. 18 cm
Kjøkken: 18 cm

Funkjerveien 8A

Kjeller

sk 1



Areal og koordinater

Areal: 1214,60

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Arealmerke: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573559,97 Øst: 585241,56

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje	Merke nedsatt i Grensepunkttype/		Lengde		Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst						
1	6573577,67	585240,63	Ikke spesifisert		Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			56,47		Ikke hjelpelinje		36	
2	6573574,31	585265,95	Ikke spesifisert		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			33,69		Ikke hjelpelinje	Transparant film - god kvalitet	36	
3	6573541,55	585258,12	ford		Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,97		Ikke hjelpelinje		13	
4	6573543,81	585237,28	ford		Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,05		Ikke hjelpelinje		13	
5	6573545,37	585221,30	Ikke spesifisert		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			33,27		Ikke hjelpelinje		999	

15.05.2023 09:00:54

Side 4 av 4

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

3803 - Tønsberg kommune

Grn

Bnr

Fnr

Snr

137

72

0

0

Orientering om matrikkelkart

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

23.05.2023 11:00:01

Side 1 av 4

64

65

Areal og koordinater								
Areal: 139,70		Arealmerkeknad:						
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6573561,83		Øst: 585221,89	
Ytre avgrensning								
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i Grensepunkttype/					
Løper	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Næraktighet	Radius	
1	6573545,37	585221,30	Ikke spesifisert	Ikke markert	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		
			5,00	Ikke hjelpelinje				
2	6573545,86	585216,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		
			16,38	Ikke hjelpelinje				
3	6573561,51	585221,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			16,99	Ikke hjelpelinje				
4	6573577,77	585226,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			3,56	Ikke hjelpelinje				
5	6573577,57	585229,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		
			33,27	Ikke hjelpelinje		999		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ ulykke og ulykke for hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt varetatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ ulykke og ulykke for hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ ulykke og ulykke for hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet bolikjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

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 Eiendomsmeierforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger 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: 28220247

Adresse: Furulyveien 8B, 3150 Tolvstrød

Betegnelse: GNR 137, BNR 51, snr 2 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 besiktiget 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)



WWW.BS-PARTNERS.NO