

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



RÅDYRVEIEN 9B

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

28

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter

RÅDYRVEIEN 9B

Prisantydning	4 790 000
Omkostninger	130 240
Totalpris	4 920 240
Fellesutgifter	800 pr. mnd.
P-rom	121 m2
Bruksareal	124 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1964



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler

90 05 54 88 / elisabeth@bs-partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Moderne og nyoppusset bolig beliggende på populære Husvik i rolig og meget barnevennlig gate. Boligen har vært gjenstand for omfattende oppgraderinger de siste årene og fremstår i dag som lekker og stilfull der du kan flytte rett inn. Nær alle innvendige overflater er nye samt det er lagt varmemefolie og varmekabler i gulv. Kjøkken og bad er nytt, det er nye vinduer, etterisolert 15 cm i yttervegger, oppgradert el. anlegg og nytt sikringskap og nye rør i forbindelse med oppussing av både kjøkken og bad.

Man kommer inn i et romslig vindfang. Videre en hall med nedgang til kjeller. Her er det innredet med en kjellerstue samt et vaskerom. Hovedplan har lekre gulv og utstrakt bruk av innfelte lysskinner i tak. Her finner man 2 romslig soverom, et meget lekkert bad samt et stort allrom med kjøkken og stue. Kjøkkenet er rålekkert og har utrolig bra med både skap- og benk plass samt det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, kjøle-/fryseskap samt oppvaskmaskin. Det er god plass til et langt og sosialt spisebord. Stuen har både peis og utgang til en sydvendt terrasse som er meget solrik og usjenert. Barnevennlig og lettstelt hagetomt. Det er montert el-billader ved parkeringsplass.

Her har du rett og slett en lekker bolig der du kan flytte rett inn!

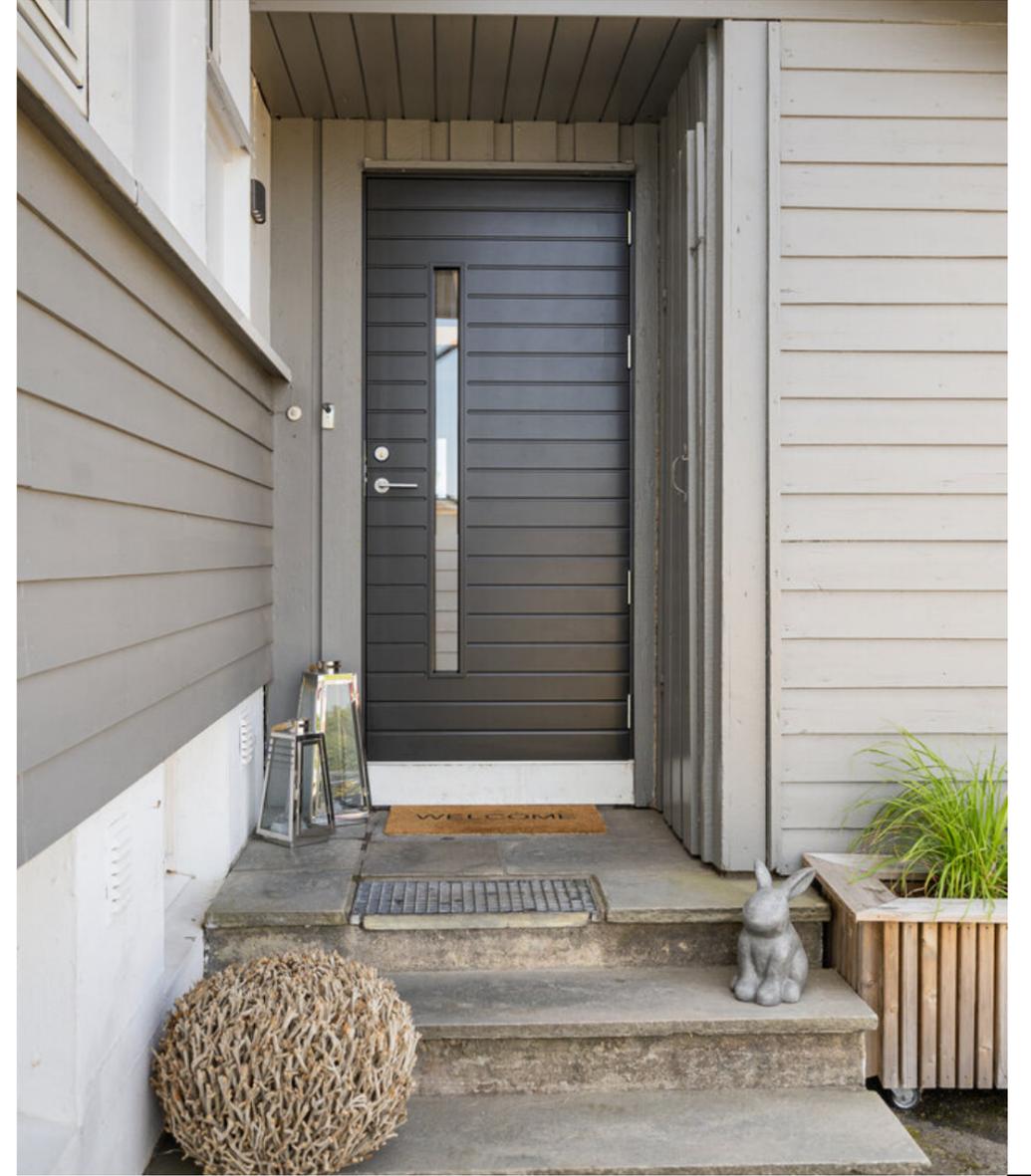
















BELIGGENHET

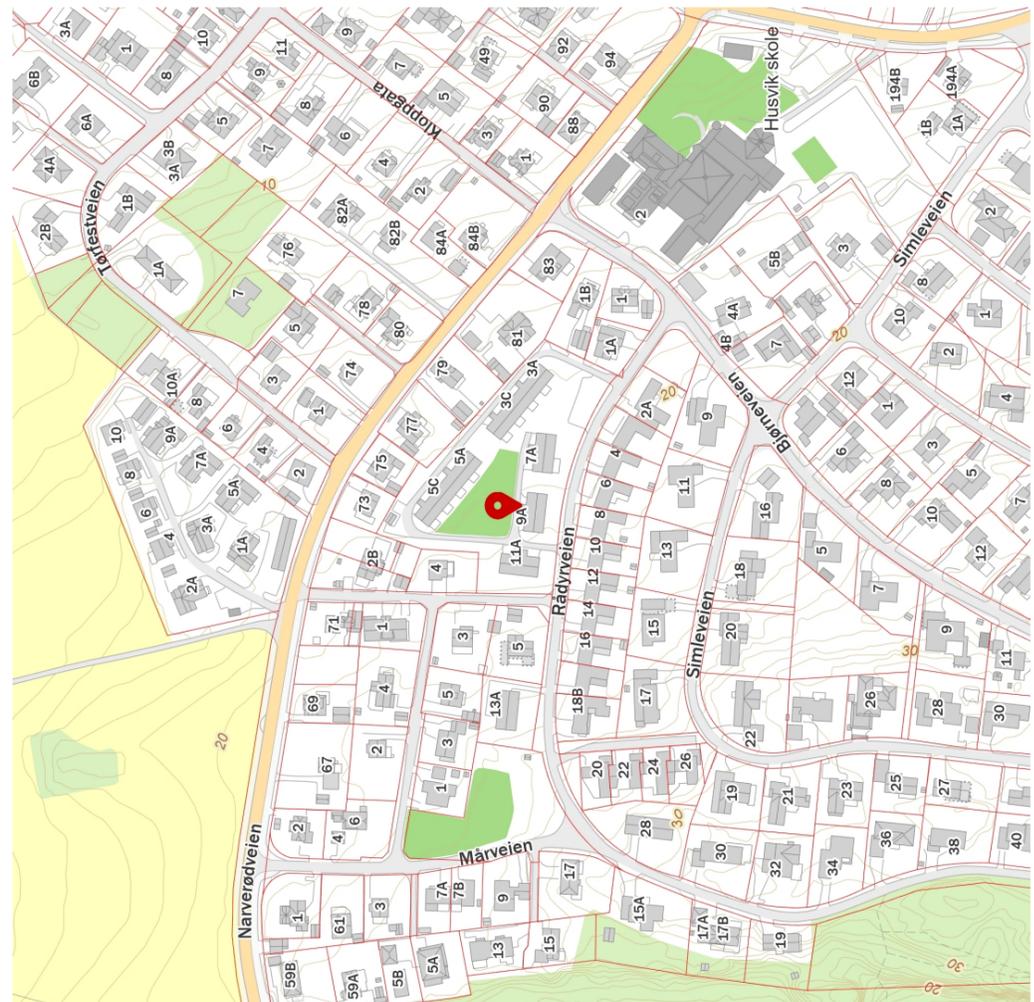
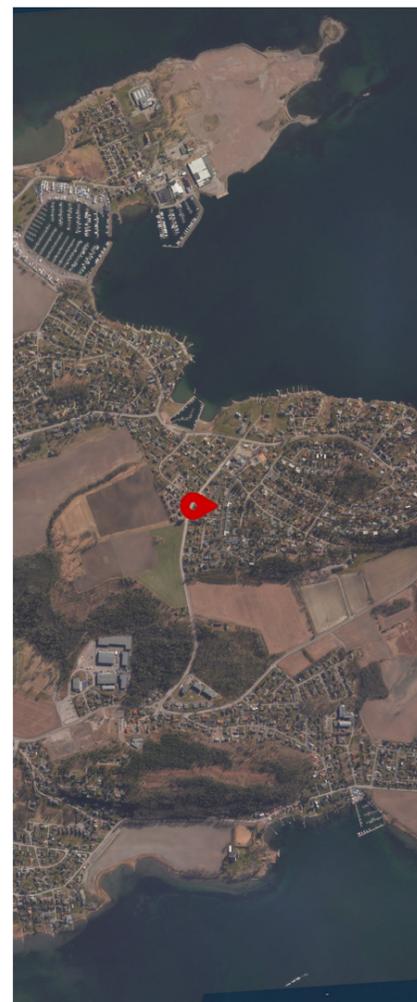
Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde i Husvikåsen på Husvik i Tønsberg kommune ca. 5 km fra Tønsberg sentrum.

Fra boligen er det få meter til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø og strand. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun en liten spasertur ned til flotte Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har dagligvare, velværesenter samt populær kafé.

Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter.

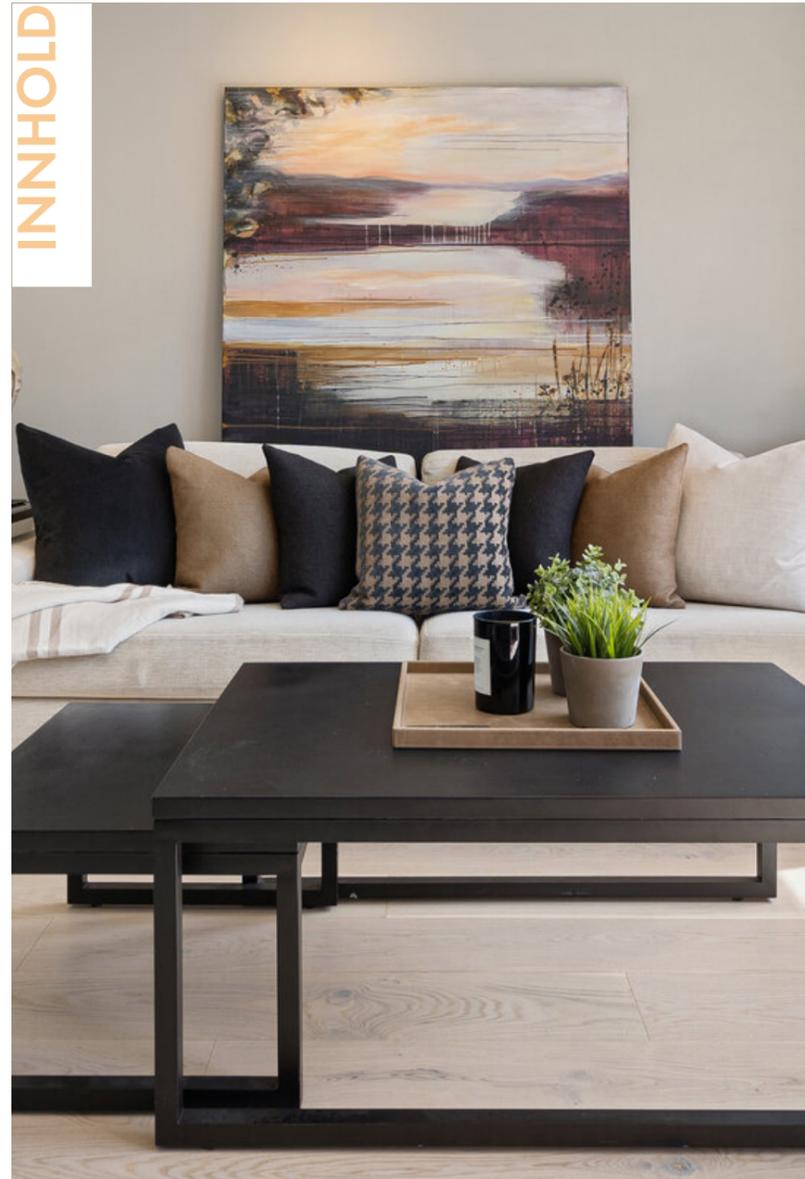
Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Velkommen!



Innholder på Nabolagsprofilen er innlemmet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagramlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalkjente er innlemmet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bolleke Sørvik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





INNHOOLD

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig inneholder:
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, rom med vaskemaskin og kryperom.

1. etasje: Vindfang, trapperom, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.

Biloppstillingsplass ved boligen hvor ladeanlegg/ladebok for el-bil er installert 2019.

P-ROM	121 M ²
BRA	124 M ²



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

119 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

130 240,- (Omkostninger totalt)-----
4 920 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

800,- pr. mnd. Dekker diverse utgifter og snømåking/vedlikehold vei.

Forretningsfører opplyser det pt. er ingen event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld for 2024.

Det er foretatt asfaltering av størstedelen av sameiets vei. Det er ingen større forestående arbeider i sameiet.

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Selger opplyser eiendommen ikke er tilknyttet

TV/internett.

Brøyting dekkes av felleskostnadene pr. mnd.

Alarm og evt. bygning-/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.

Andel formue

2 000,-

Sameie

Sameie: Reinveien Eierseksjonssameie, Orgnr: 913504852, består av 14 boligseksjoner.

Styreleder i sameiet er Rina Hemnes. Forretningsfører i sameiet er Trond Finn Eriksen.

Dette er et lite sameie, hver enhet er selv ansvarlig for forsikring, vedlikehold etc. av sin enhet.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere. Dugnad påløper som forpliktelser/oppgaver for felleskapet.

Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Det er akkurat foretatt asfaltering av størstedelen av sameiets vei. Det er ingen større forestående arbeider.

Det oppfordres til bedre sortering av søppel.

Ansvar for vedlikehold av fellesområder er vedtatt fordeles mellom hvert hus. For Rådyrveien 9: Foruten egne hager og hekker, har huset ansvar for å rydde rundt søppeldunker utenfor 11, fjerning av benker på fellesområde samt deler for klipp av plen mellom 7 og 9 med 7.

Evt. settes robotklipper i drift igjen etter asfaltering.

Protokoll fra årsmøte 2022 er vedlagt i salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Tinglyst 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 pantsikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Fellesgjeld / lånevilkår

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Forsikring

IF

Vedtekter / husordensregler

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og vedtekter.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det kreves ikke godkjenning av ny kjøper/seksjonseier.

Det er tillatt med dyrehold.

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Husdyrhold

Forretningsfører opplyser det er tillatt med dyrehold.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2:

- Utvendig takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

- Utvendig veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Liten eller ingen lufting i underkant av deler av kledningen.

- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i kjøkken/stue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm og/eller mindre i hovedsoverom.

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

- Innvendig krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner ventilasjon: et er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har enkelte mindre sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Eierseksjonsloven

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

Boligens areal

Primærrom: 121 kvm

Bruksareal: 124 kvm

Kjeller:

Bruksareal: 42 m².

Primærrom: 39 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom, kjellerstue og rom med vaskemaskin.

Sekundærrom: 3 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Kryperom.

1. etasje:

Bruksareal: 82 m².

Primærrom: 82 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, trapperom, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapport:

Loft og krypekjeller er ikke måleverdig i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15. Takhøyde i kjeller ca. 2,09 meter.

+ utvendig bod ca. 4 m²

Takstmannens kommentar til lovlighet i henhold til tilstandsrapport:

- Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte plantegninger/byggetegninger. Enkelte rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Vegg mellom kjøkken og stue er revet.

- Brannceller: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift.

Liten åpning i delevegg i krypekjeller mellom boenhetene bør tettes med brannhemmende materiale.

- Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år.

Boligen har blitt oppgradert/fornyset med blant annet nytt kjøkken, nytt bad, pusset opp innvendige overflater, etterisolert tak og yttervegger m.m.

- Krav for rom til varig opphold: Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Kjeller har ikke alternativ rømningsvei (vinduer er for små).

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

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning avholdt 13.06.2023 datert 16.06.2023. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 8 130 kvm, Eierform: Fellestomt.

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Biloppstillingsplass ved boligen hvor ladeanlegg/ladebok for el-bil er installert 2019.

Ellers felles gjesteparkering.

Byggemåte

Seksjonert halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1964. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller/blindkjeller og loft.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble ombygd i 2022. Arbeidene ble utført av firma/fagfolk og utførelsen er dokumentert med bilder, produktbeskrivelse m.v.

Selger opplyser at boligen har vært gjenstand for innvendig oppussing i 2022/-23. Selger opplyser videre at størstedelen av elektrisk anlegg har blitt oppgradert/fornyset, nytt kjøkken i 2022, oppgradert/fornyset deler av vann-/avløpsledninger m.m.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Vinduer i tre.

Ytterdører i tre fra 2022/-23. Veranda i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

Innvendig
Gulvoverflater for det meste med parkett. Fliser på gulv i bad. Teppe i kjellerstue. For det meste platede/malte vegger. Malte murvegger. Fliser på vegg i bad. Platede/malte tak. Dels panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Mur-/teglsteinspipe og sotluke/feieluke (ingen ildsted). Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre for det meste fra 2022.
Rom med opplegg til vaskemaskin. Malt betonggulv. Malte murvegger. Panelt tak. Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk. Ventilering via ventil i vegg mot tiliggende rom.

Våtrom
Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Panelt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast. Innvendige avløpsrør dels i plast og dels av soil/støpjern. Ventilering via ventil i vegg i flere rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Oppvarming med gulvvarme (folie) i deler av gulv i 1. etasje. Varmekabler i bad. Panelovn i kjeller. Varmtvannsbereeder på 194 l. Hovedsikring 0 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering (antatt eternittplater). Grunnmur av betong. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger fra 1964. Ukjent utførelse. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
- Faglært ved Trevland & sønn AS har utført arbeid på nytt bad.
- Tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt ved murer Trevland&Sønn AS/rør Jens Petter Zeitlitz AS.
- Det foreligger dokumentasjon på arbeidende.
- Det er noe småting i kjeller skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.
- Det er både av faglært og ufaglært/egeninnsats utført ved nye vinduet v/Sba AS og terrassen v/egeninnsats.
- Nytt el-anlegg ved faglært Abot AS.

- Samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget utført ved Abot AS.
- Ladeanlegg/ladebok for el-bil er installert 2019.
- Et sameie som vi innbetaler ca. kr. 800,- pr. mnd. til drift og vedlikehold.

Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
Nye vinduer, ny ytterdør, 15 cm isolasjon, isolert tak, varmemembran og varmekabler, nytt kjøkken, nytt bad, nytt gulv og parkett, nye dører, nytt el-anlegg samt ny varmtvannsbereeder og rør.

For mer informasjon om boligens byggeåre og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning avholdt 13.06.2023 datert 16.06.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for vertikaldelte tomannsboliger eller garasje. 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. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak søkt før 1.1.1998.

Det foreligger tegninger for vertikaldelte tomannsboliger og garasje. Tegningene er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte plantegninger/byggetegninger. Enkelte rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Vegg mellom kjøkken og stue er revet.
Det gjøres oppmerksom på innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier, takhøyde og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som til varig opphold.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Barnehage / skole i området

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

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

Oppvarming med gulvvarme (folie) i deler av gulv i 1. etasje, varmekabler i bad. Panelovn i kjeller. 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. 12 000 kWh. pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 15 487,31,- pr. år. Kommunale avgifter betales kvartalsvis.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 001 192,- pr. 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 804 531,- pr. 31.12.22

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).

Formuesverdi er beregnet via nettiden for Skatteetaten.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område som er avsatt til boliger med plannavn Husvikåsen, vedtatt 07.07.1966 (planID 05220). I henhold til kommuneplan/kommunedelplan vedtatt 22.05.2019 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse-nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bestemmelse om veg tinglyst, 20.01.1993, dagboknr. 644, rettighetshaver gnr. 150 bnr. 10 (Bjørneveien 1B) - gjelder: Gnr. 150 bnr. 10 er gott bruksrett til vei. Bruksretten gjelder adkomst til ett bolighus over gnr. 150 bnr. 125. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

Det er registrert følgende grunndata som følger eiendommen:

- Seksjonering, tinglyst 07.10.2013, dagboknr. 852951 - gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 11, formål bolig, sameiebrøk 125/1782. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

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. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

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

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integreerte hvitevarer.

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: 90 05 54 88. 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 opp til 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 betalingsstid, 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

Rådyrveien 9B, 3124, Tønsberg, Gnr. 150 bnr. 125 snr. 11 orgnr. 913504852 i Tønsberg kommune

Eier

Kjersti Schjeide Aas

Oppdragsnummer

28-23-0140

Meglernes vederlag

Om meglernes vederlag er det avtalt 0,8% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6 900,-, tilrettelegging kr. 12 500,- og internettannonsering kr. 18 990,-. 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 vår hjemmeside.

Dato

12.07.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28230140
Adresse	Rådnyveien 9B		
Postnr.	3124	Sted	Tønsberg
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Kjersti schjeide aas v/ Filip Schjeide Andersen
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år-6mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningforsikring?		if	Polise/avtale nr.
Selger 1 Fornavn	Filip Schjeide	Etternavn	Andersen
Selger 2 Fornavn	Kjersti Schjeide	Etternavn	Aas



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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja
 Kommentar
- 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
 Firmnavn trevland & sønn as
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 nytt bad
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 murer trevland&sønn as / rør jens petter zelttz as
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/formyet?**
 Nei Ja
 Firmnavn
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja
 Kommentar
- Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja
 Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar
- 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
 Firmnavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:**
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 Fuktproblemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med råte/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar

Adto Sign identifikasjonsnummer: 66bb79d-230b-42ae9208f1b94f70928

- Nei Ja Kommentar: noe småting i kjeller
- 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, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- 12. 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
 Firma navn: sba as
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nye vinduet . terrassen egeninnsats
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firma navn: abot as
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nytt el anlegg
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar: utført av Abot as
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
- 15. Har du lådeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar: installert 2019 gjort av leietager
- 16. 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, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravede oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravede oljetanken tommes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forsløg til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til bebøelse (rom til varlig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Ja Kommentar
- 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Ifly/E-vite.no. Dette sikrer dokumentet og deis vedlegg mot endringer eller signering.
 Verifisert av SIGNICAT 13.05.2023

Adde Sign identifikasjonsnummer: 66bb79e4-231b-43ae-9209-f1b914f0928

- 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?**
 Nei Ja Kommentar
- 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
 Nei Ja Kommentar
- 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Kommentar
- 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Kommentar
- 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Kommentar: her er det ett sammeie som vi innbetaler ca 800,- pr mnd til drift og vedlikehold
- 28. 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
- 29. 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 egenerklæringskjema. Premieilbudet 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.

Når premieilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salget skjer som ledd i sikrdes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter 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 grundlig, 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 leses du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Ifly/E-vite.no. Dette sikrer dokumentet og deis vedlegg mot endringer eller signering.
 Verifisert av SIGNICAT 13.05.2023

Adde Sign identifikasjonsnummer: 66bb79e4-231b-43ae-9209-f1b914f0928

- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honorarret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 13/06/2023 11:59:38 (EES-versjon: 2)

Addo Sign identifikasjonsnummer: 66bb7984-2518-43a6-9209-f1b914f09728

Dette dokumentet er signert med PAdES-Gmalet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Mfj/E-vite.no. Dette sikrer dokumentet og deis vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNCAT
13.06.2023

Underskrivere



Filip Schjælde Andersen
9578-5959-4-4244837

2023-12-21 09:38:03Z



Dokumenter i transaksjonen

Egenerklærings skjema fra boligselgerforsikringen til fornyelse med e-signering.pdf

[Dette dokumentet](#)

Addo Sign identifikasjonsnummer: 66bb7984-2518-43a6-9209-f1b914f09728



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign Sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en Merrett tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tillegg de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Signaturene i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur. Underskrivernes identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere




Filip Schjælde Andersen
9578-5999-4-4244837

2024-07-12 12:35:12Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæringskjema fra boligselgertilstanden til fornyelse med e-signering.pdf

17442cfe1a708132c8619930a44fe0c1732514089e7a9e4049e82baa75c01b4a0

SHA256:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 06eb79a4-2918-45ae-9209-15d44ff090d6



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tillegg de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



Tilstandsrapport

📍 Rådøyveien 9 B, 3124 TØNSBERG
🏠 TØNSBERG kommune

gnr. 150, bnr. 125, snr. 11



Areaal (BRA): Halvpant vertikaldeit tomannsbolig 124 m²



Befaringsdato: 13.06.2023

Rapportdato: 16.06.2023

Oppdragsnr.: 15278-1430

Referansenummer: VW9245

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Gyldig rapport
16.06.2023

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



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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS



Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 2 av 17

Rådnyveien 9 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 150 - Bnr 125
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- urvendlige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbar 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).

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

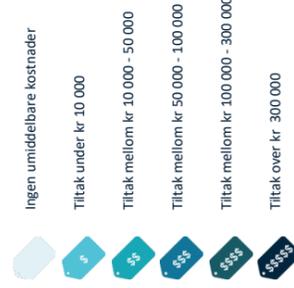
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen da bare har normal situasjon.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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningselementer, 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 prisbud 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.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 4 av 17

Rådnyveien 9 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 150 - Bnr 125
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert halvpart av vertikaldeilt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1964. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller/blindkjeller og loft.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble ombygd i 2022. Arbeidene ble utført av firma/fagfolk og utførelsen er dokumentert med bilder, produktbeskrivelse m.v.

Selger opplyser at boligen har vært gjenstand for innvendig oppussing i 2022/-23. Selger opplyser videre at størstedelen av elektrisk anlegg har blitt oppgradert/fornyet, nytt kjøkken i 2022, oppgradert/fornyet deler av vann-/avløpsledninger m.m.

Halvpart vertikaldeilt tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er rekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kleddning. Vinduer i tre. Ytterdører i tre fra 2022/-23. Veranda i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

INNVEDIG

Gulvoverflater for det meste med parkett. Fliser på gulv i bad. Teppe i kjellerstue. For det meste platede/malte vegger. Malte murvegger. Fliser på vegg i bad. Platede/malte tak. Dels panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunn. Mur-/teglsteinspipe og sotluke/feilsluke (ingen ildsted). Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre for det meste fra 2022.

Rom m. opplegg til vaskemaskin. Malt betonggulv. Malte murvegger. Panelt tak. Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk. Ventilering via ventil i vegg mot tiliggende rom.

VÅTROM

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Panelt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftspalte i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast. Innvendige avløpsrør dels i plast og dels av søil/støpjern. Ventilering via ventil i vegg i flere rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Oppvarming med gulvvarme (folie) i deler av gulv i 1. etasje. Varmekabler i bad. Panelovn i kjeller. Varmtvannsbereeder på 194 l. Hovedskiring 0 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering (antatt eternittplater). Grunnmur av betong. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger fra 1964. Ukjent utførelse. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Halvpart vertikaldeilt tomannsbolig	GÅ TIL SIDE	
ETASJE	TOTALT	S-ROM
Kjeller	42	39
1. Etasje	82	82
Loft	0	0
Sum	124	121

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Halvpart vertikaldeilt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen faktisk bruk og planløsning avviker fra innsendte plantegninger/byggetegninger. Enkelte rom i kjeller er bruktendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Vegg mellom kjøkken og stue er revet.

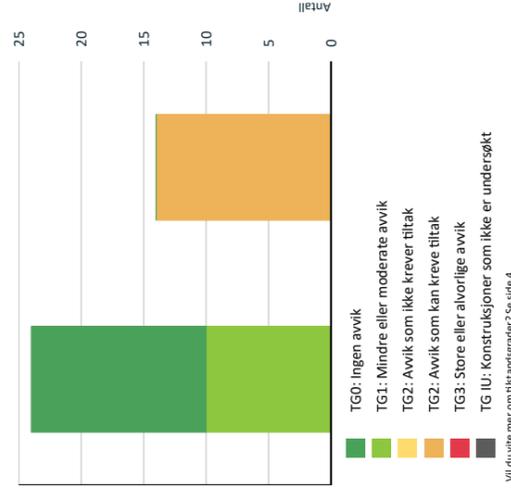
Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 5 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG3: Avvik som kan kreve tiltak
- TG4: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpårt vertikaldelt tomannsbolig

! TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/hedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggeomleidningstidspunktet.

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Liten eller ingen lufting i underkant av deler av kledningen.

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i kjøkken/stue.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hovedsoverom.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

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

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Krypkjeller

Det er manglende fuktsperre på bakken.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 6 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren har enkelte mindre sprekkeformasjoner.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv 1 TG 0
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon på gulvet for øvrig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerkjøring, bilder m.m.

Sluk, membran og tettesjikt 1 TG 0
Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerkjøring, bilder m.m.

Sanitærutstyr og innredning 1 TG 0
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerkjøring, bilder m.m.

Ventilasjon 1 TG 0
Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerkjøring, bilder m.m.

Tilleggende konstruksjoner våtrom 1 TG 0
Hulltaking er ikke utført fordi rommet er relativt nytt og det foreligger dokumentasjon på utførelse i form av kontrollskjema, bilder m.m.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollskjema, bilder m.m.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning 1 TG 0
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Avtrekk 1 TG 0
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger 1 TG 2
Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger - 2 1 TG 1
Innvendige vannledninger dels i plast (rør i rør).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Avløpsrør 1 TG 2
Innvendige avløpsrør dels av søl/støppjern. Stakeluke er påvist.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - 2 1 TG 1
Innvendige avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Ventilasjon 1 TG 2
Ventilering via ventli i vegg i flere rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 10 av 17

Oppdragsnr.: 15278-1430

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner 1 TG 0
Oppvarming med gulvvarme (folie) i deler av gulv i 1. etasje. Varmekabler i bad. Panelovn i kjeller. Varmekilder unntatt panelovn er fra 2022.

Varmtvannstank 1 TG 0
Varmtvannsbereider på 194 l.

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

Elektrisk anlegg 1 TG 1

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

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

Hovedsikring 0 A. EI-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Oppgraderet/fornyet størstedelen av elektrisk anlegg i 2022.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er det 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 rette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Fines det kursførtegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Kursførtegnelse finnes i boligmappa men ikke i sikringskapet.

Branntekniske forhold 1 TG 0

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn
Ukjent byggegrunn.

Drenering 1 TG 2
Ukjent drenering (antatt eternittplater).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 11 av 17

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har enkelte mindre sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avvikene.

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger fra 1964. Ukjent utførelse. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 12 av 17

Rådnyveien 9 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 150 - Bnr 125
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRRROM) + S-ROM (SEKUNDERRRROM)$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

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 vanlig 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 overtreddelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 13 av 17

Arealer

Halvpårt vertikaldeilt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	42	39	3	Kryperom
1. Etasje	82	82	0	Vindfang , Trapperom , Gang , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad/wc
Loft	0	0	0	
Sum	124	121	3	

Kommentar

Loft og krypekjeller er ikke måleverdig i iht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Takhøyde i kjeller ca 2,09 m.

+ utvendig bod ca 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte plantegninger/byggetegninger. Enkelte rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Vegg mellom kjøkken og stue er revet.

Brannceller

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

Kommentar: Liten åpning i delevegg i krypekjeller mellom boenhetene bør tettes med brannhemmende materiale.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen har blitt oppgradert/fornyet med bla.a. nytt kjøkken, nytt bad, pusset opp innvendige overflater, etterisolert tak og yttervegger m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller har ikke alternativ rømningsvei (vinduer er for små).

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 14 av 17

Rådyrveien 9 B, 3124 TØNSBERG
Gnr.150 - Bnr.125
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2023	Tore Rønning Filip S. Andersen	Takstingeniør 919 12 191

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	150	125		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse	Rådyrveien 9 B						
Hjemmelshaver	Aas Kjersti Schjeide						

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	30.12.1963		Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Samsvarerklæring	20.02.2023		Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 15 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal siltasje. 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 symptom på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PREISERINGER

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

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 16 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvædet fuktøk (hulltakning):** Boing av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i listeløst vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i opplorede kjellergulv.
- **Normal siltasje:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- **Forventet, gjenværende brukslid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk forsett vil være jevnlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 15278-1430

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 17 av 17

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningssdeler skjer etter elers aksept. Hulltakning av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stigebakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Slikprøvelokninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

PERSONVERN

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

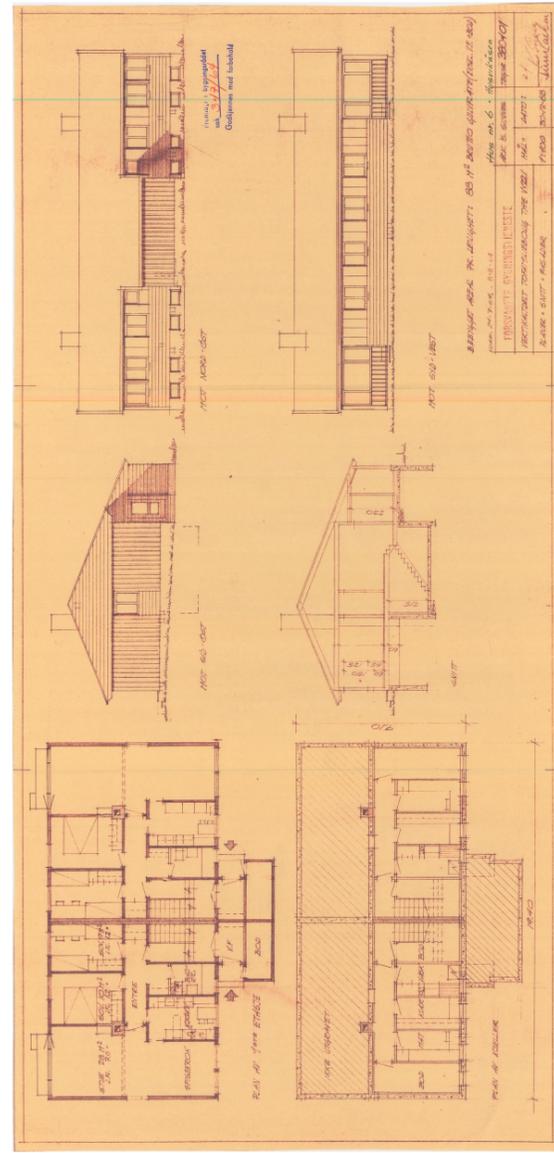
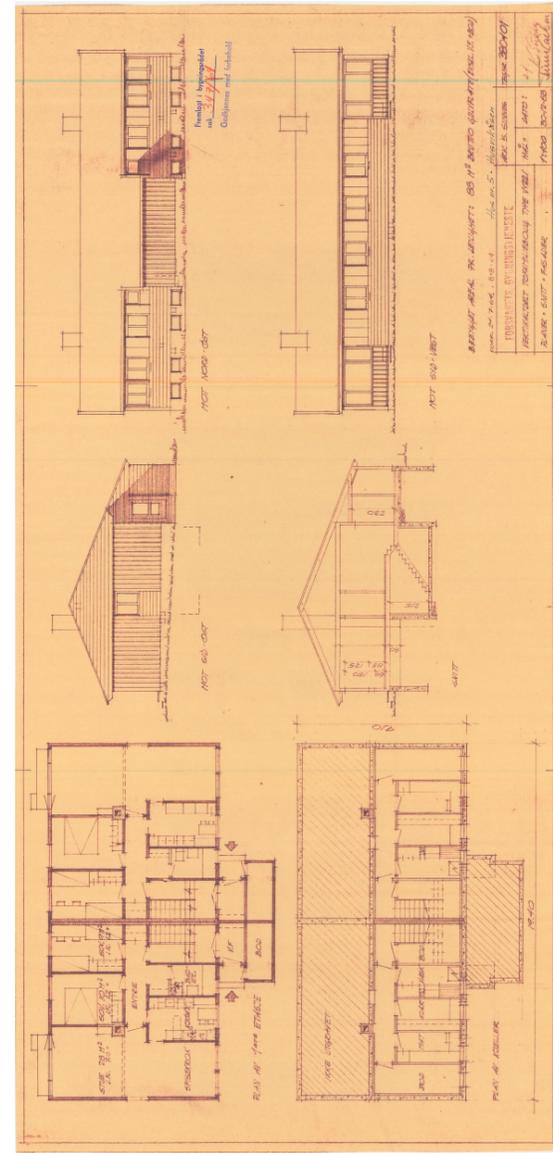
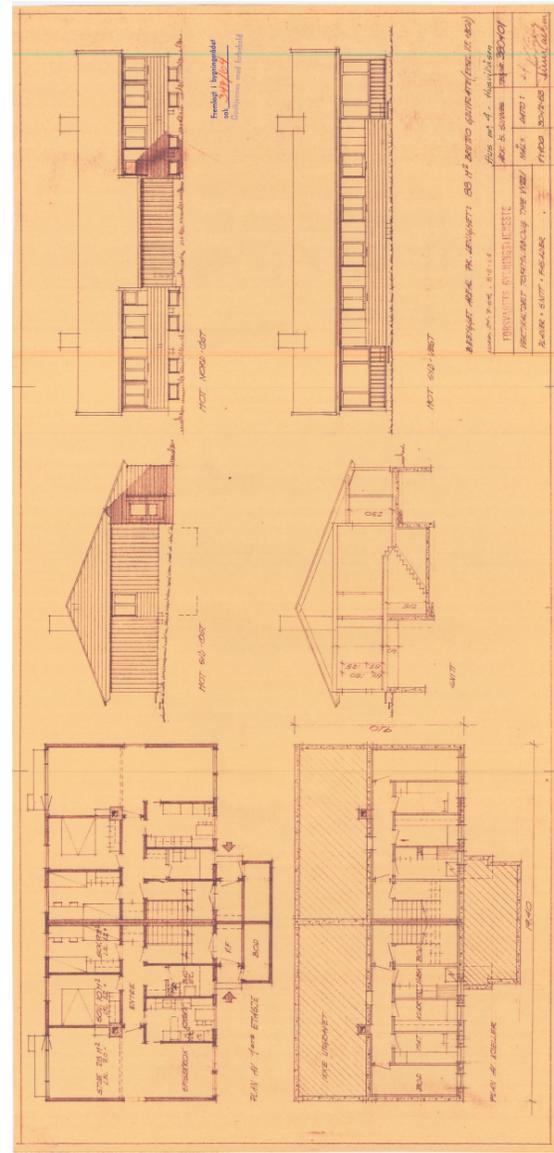
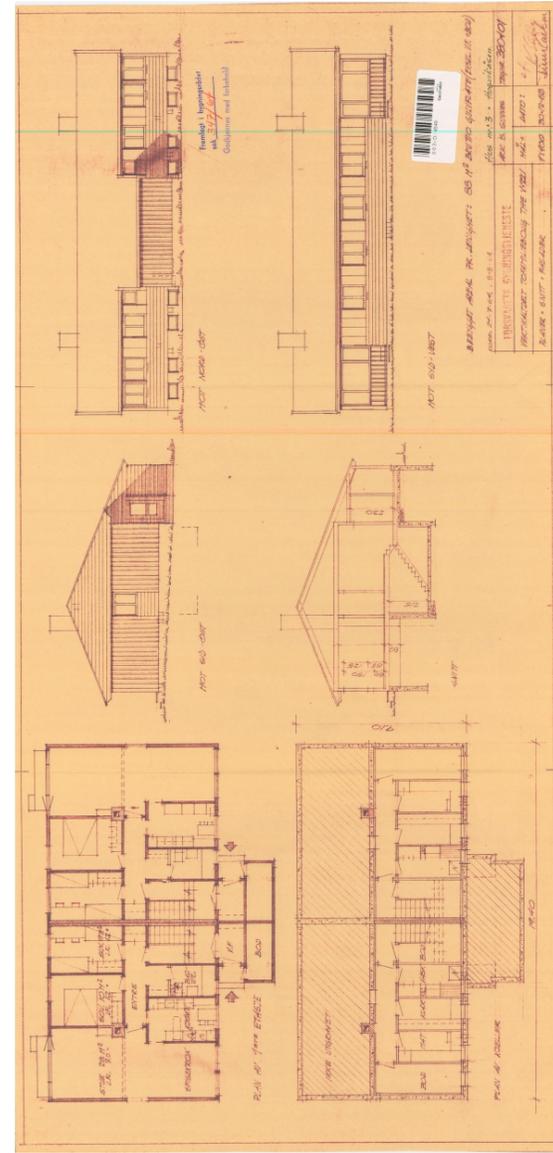
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samlykke.vendu.no/VW9245>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

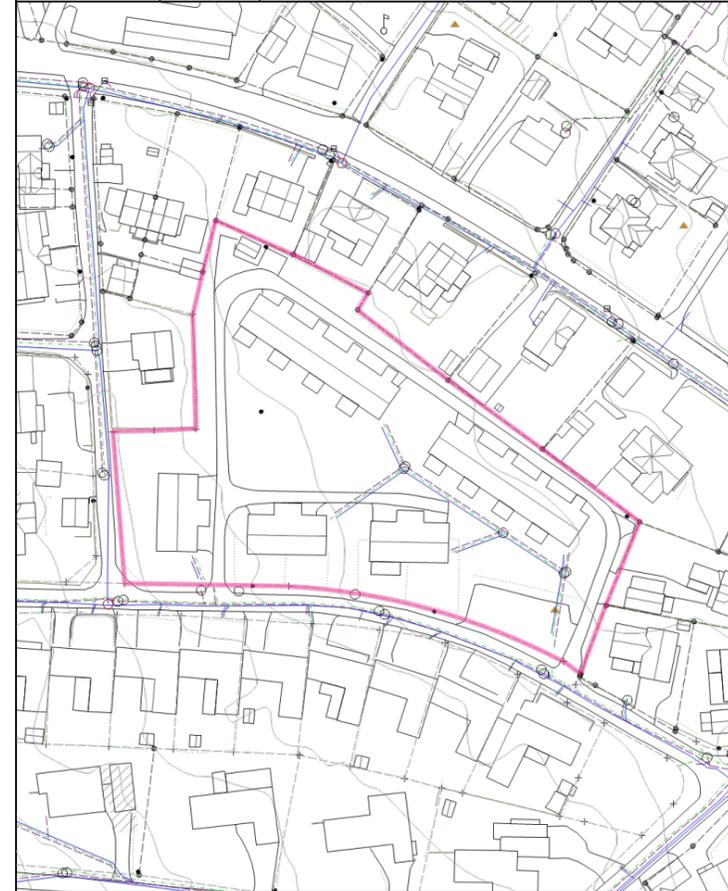


Øversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Rådyrveien 9B 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000



01.06.2023 10:40:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| ○ Brannventil | ○ Kum - annen eier | ○ Sandfangskum |
| ☐ Sluk | ~ Overvannsledning | ~ Spillvannsledning |
| ~ Vannledning - annen eier | ~ Nøyaktig eiendomsgrense | ~ Anslått eiendomsgrense |
| ⊙ Nøyaktig grensepunkt | + Anslått grensepunkt | · Flaggstang |
| ~ MurFrittstående | ~ MurLoddrett | ~ Hekk |
| ~ AnnetGjerde | · Stolpe | · Gatelys |
| ~ Luftledning trase | ~ Bygningsdelelinje | ~ Bygningslinje |
| ~ Bygningsavgrensning tiltak | ~ Mønelinje | ~ Takkant |
| ~ Takoverbyggkant | ~ Taksprang | ~ Trapp inntill bygg |
| ~ Veranda | ~ Annet vegareal avgrensning | ~ Gang- og sykkelvegkant |
| ~ Fortauskant | ~ Vegdekkekant | ~ Vegkantavkjørsel |
| · Bolig | · Garasje og uthus | ~ Godkjente byggetiltak |
| ~ Høydekurve | ■ Havflate | |

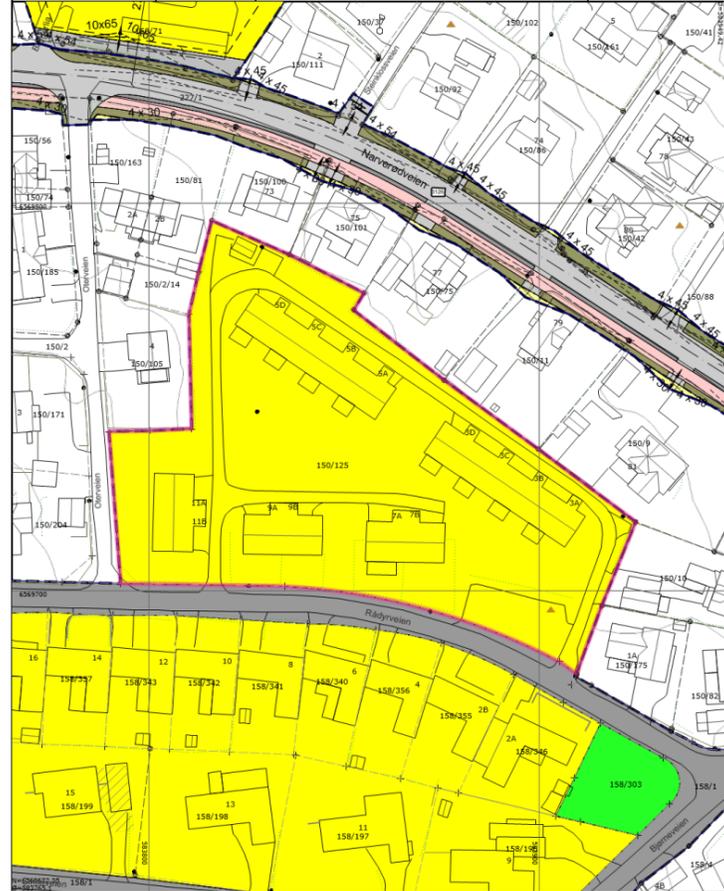
01.06.2023 10:40:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 150	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Rådyrveien 9B 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Husvikåsen			

Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000

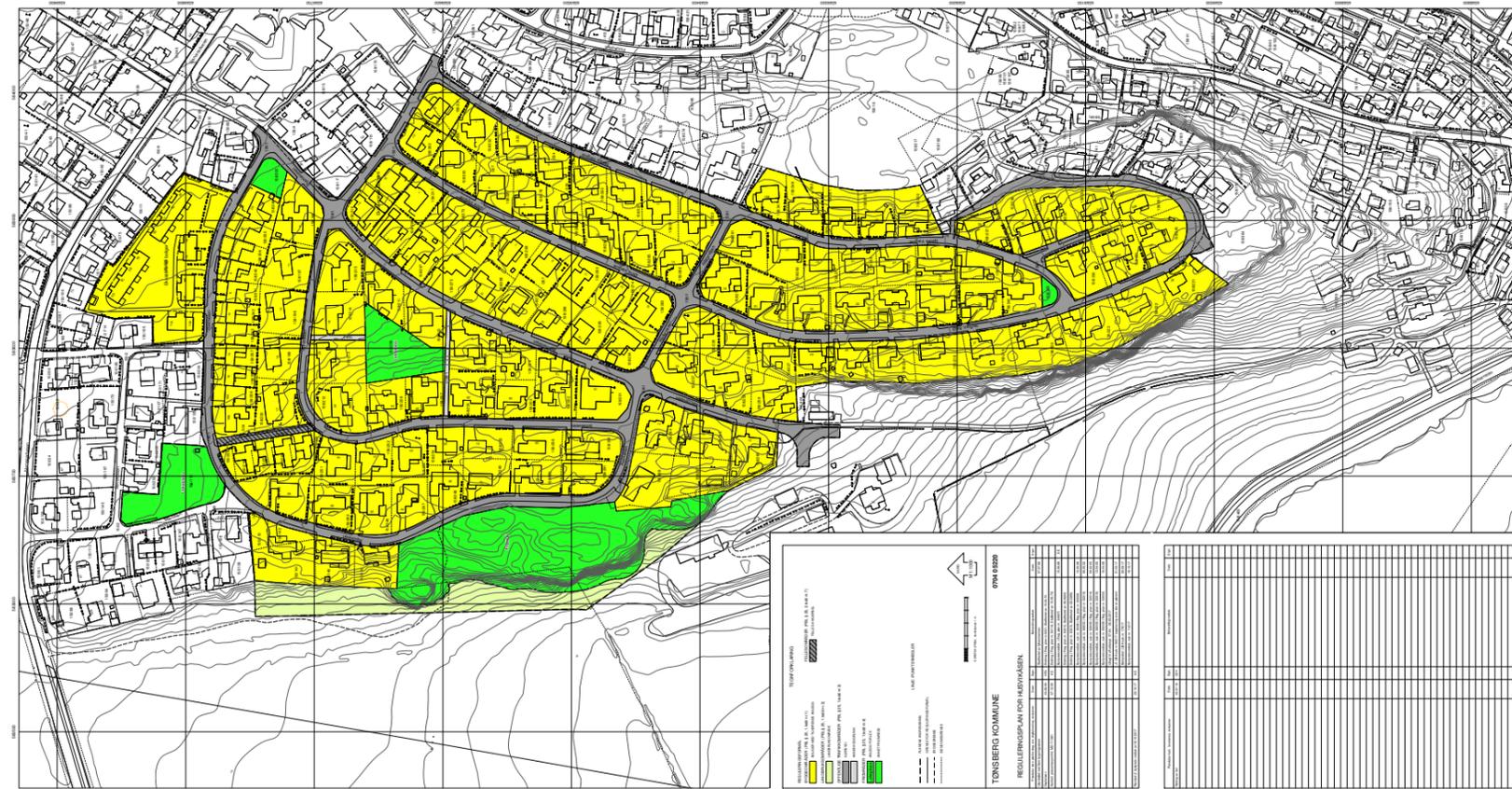


01.06.2023 10:41:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|-------------------------------------|--|--|
| ~ Nøyaktig eiendomsgrense | ~ Anslått eiendomsgrense | ⊙ Nøyaktig grensepunkt |
| + Anslått grensepunkt | □ RpOmråde detaljregulering/mindre endring | □ RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
| Matrikelnummer. | MatrikelnummermedFnr. | · Flaggstang |
| ~ MurFrittstående | ~ MurLoddrett | ~ Hekk |
| ~ AnnetGjerde | · Stolpe | · Gatelys |
| ~ Luftledning trase | ~ Bygningsdelelinje | ~ Bygningslinje |
| ~ Bygningsavgrensning tiltak | ~ Mønelinje | ~ Takkant |
| ~ Takoverbyggkant | ~ Taksprang | ~ Trapp inntill bygg |
| ~ Veranda | ~ Annet vegareal avgrensning | ~ Gang- og sykkelvegkant |
| ~ Fortauskant | ~ Vegdekkekant | ~ Vegkantavkjørsel |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesveg boks |
| Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| · Bolig | · Garasje og uthus | ~ Godkjente byggetiltak |
| ~ RpGrense | ~ RpFormålgrense | ~ RpSikringGrense |
| ~ Vegstengning/fysisisk kjøresperre | ~ Avkjørsel - både inn og utkjøring | ~ Eiendomsgrense som skal oppheves |
| ~ Byggegrense | ~ Regulert senterlinje | ~ Frisiktlinje |
| ~ Regulert kant kjørebane | ~ Måle- og avstandslinje | ~ Frisiktsone ved veg |
| ■ Boligområde | ■ Kjøreveg | ■ Gang-/sykkelveg |
| ■ Annet friområde | ~ Frisikt | ■ Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
| ■ Veg | ■ Kjøreveg | ■ Gang-/sykkelveg |
| ■ Annen veggrunn - tekniske anlegg | ■ Annen veggrunn - grøntareal | ~ Høydekurve |

01.06.2023 10:41:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for Husvikåsen i Sem
PlanID 0704 05220, stadfestet 07.07.1966

Endret i henhold til bystyrets vedtak i sak 112/17, 18.10.2017.

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (tykk stiplede strek). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser og med den mønrening som er vist på planen.

§2

- Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares
- Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
- Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.
- Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.
- Ved brann eller større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.
- Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.
- Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den verneverdige bebyggelsen.
- Innenfor området tillates ikke seksjonering.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor rammen av bygningsloven og bestå av eneboliger, kjedehus og rekkehuis i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate inntil 2 etasjer når særlige grunner taler for det.

§3

Bygningenes takvinkel skal være ens for samme husrekke. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bygningene skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m for 1 etasje og 6,25 m for 2 etasjer målt fra skjæringspunktet mellom takflate og veggflate og ned til planert terrengs høyeste punkt.

Garasjer og andre uthus skal ikke overstige 35 m², pr. leilighet. De skal oppføres av samme materiale og ha samme farge som våningshuset. Takoppbygg eller nedskjæringer tillates ikke. Bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§4

Husene skal tilpasses terrenget. Det er derfor tillatt å forskyve det enkelte hus i forhold til reguleringsplanen for å oppnå en god tilpassing til terrenget, og bygningsrådet vil derfor kunne tillate en naboavstand til 2,5 m. I henhold til vedtekt til bygningslovens § 115 kan garasjer og uthus mindre enn 32 m² bygges i nabogrense. Våningshus må ikke komme nærmere regulert boliggate enn 12,5m fra gatens midtlinje, eller nærmere vei enn 7,5 m. Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres felles garasjer. Enhetene i fellesgarstene må ikke overstige 35 m². De skal ha samme takform og farge som våningshusene i kvartalet.

§5

Butikker tillates ikke oppført innenfor det regulerte området uten bygningsrådets samtykke. Lager og mindre verksteder m.v. kan innredes, hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller er til hinder for trafikken. Bensinstasjon tillates dog ikke oppført.

§6

Innhengning langs vei skal være ensartet innenfor naturlige avgrensede partier. Gjerdene må ikke være over 1 m høye. Tette gjerder og hekker tillates ikke på tomter ved veikryss.

§7

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§8

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§9

Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer.

§10

Unntak fra disse paragrafer kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsvesenet eller bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtektene i Sem.

§11

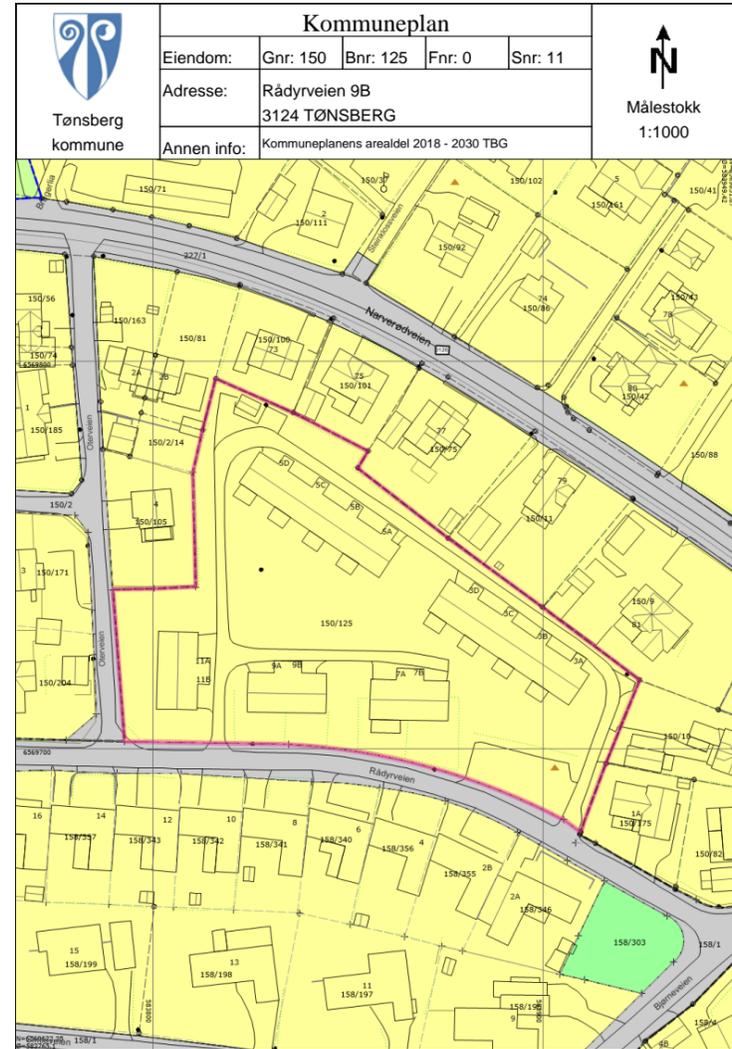
Ved siden av denne vedtekt gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sem.

§12

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot denne vedtekt.

Dessuten gjelder følgende bestemmelser om skog på tomtene:

Uttynning av skog på tomtene skal skje i samarbeid med kommunegartneren. Gjenstående skog må sikres i kontrakt ved overdragelse av tomtene. Eventuell senere hogst kan bare skje etter godkjenning og under kontroll av kommunegartneren.



01.06.2023 10:42:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Langsiktig utviklingsgrense	
	Nøyaktig grensepunkt	
	MatrikkelnummermedFnr.	
	MurLoddrrett	
	Stolpe	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Garasje og uthus	
	KpBestemmelseGrense	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	
	Veg - Náværende	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Flaggstang	
	Hekk	
	Gatelys	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Gang- og sykkelvegkant	
	Vegkantavkjørsel	
	Fylkesvegboaks	
	Privatveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	Grense for arealformål	
	Grønnstruktur - Náværende	
	KpOmråde planforslag	
	KpOmråde gjeldende	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	MurFrittstående	
	AnnetGjerde	
	Luftledning trase	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Fortauskant	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	Bolig	
	KpBestemmelseOmråde	
	Hovedveg - På bakken - Náværende	
	Boligbebyggelse - Náværende	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	
	Høydekurve	

01.06.2023 10:42:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Melding til tinglysning
 Det er ført en seksjonering i matrikkelen. Det er ført med brukstillelser. Seksjonering.

Rettkopi bekreftes
 Runhild Larsen

Lepernummer for forretning: 601505123
 Vedlegg: Ja

Organisasjonsnr: 950611839
 Navn: TØNSBERG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning: 975950662
 Navn: FORSVARSBYGG

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Bnr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Samlebrek	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv utareal
0704	150	125	0	0	1	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	2	2	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	3	3	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	4	4	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	5	5	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	6	6	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	7	7	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	8	8	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	9	9	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	10	10	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	11	11	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	12	12	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	13	13	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei
0704	150	125	0	14	14	129 / 1782	129 / 1782	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

02.10.2013 13:20

Side 1 av 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festene
0704	Tønsberg	150	125	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (1/9 siffer/2)	Navn	Ideell andel %
975 950 662	Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/ Skifte eiendom	1/1

3. Begjæring											
S. nr.	For. mål	Brek (teller)	Tilleggsareal	S. nr.	For. mål	Brek (teller)	Tilleggsareal	S. nr.	For. mål	Brek (teller)	Tilleggsareal
1	B	129	13	B	125	25		37			49
2	B	129	14	B	125	26		38			50
3	B	129	15			27		39			51
4	B	129	16			28		40			52
5	B	129	17			29		41			53
6	B	129	18			30		42			54
7	B	129	19			31		43			55
8	B	129	20			32		44			56
9	B	125	21			33		45			57
10	B	125	22			34		46			58
11	B	125	23			35		47			59
12	B	125	24			36		48			60
Sum tellere:				1782	= nevner:	1782					

4. Supplerende tekst 7)

0851 Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hve endringen består i og eventuelt på hvilken måte teilestasjonene endres.

Dato: 23.09.13

Utsteders underskrift: [Signature]

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-19989-2022 PDF

Side 1 av 3

TØNSBERG KOMMUNE
 Org.nr. 950611839

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en frilidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Planlegginger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
 d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
 e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato: Høstøst 2013

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

Etatsleilingsregistrert partner (Ved reseksjonering inntas samtykke fra etatsleilingsregistrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Tord Eivassen
 TORD EIVASSEN
 REGIONSIER
 FORSVAARSBEREID

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Underskrift:

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er innført nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festestr.	Snr.	Kommune
150	125			TØNSBERG

Dato: 02/10-2013

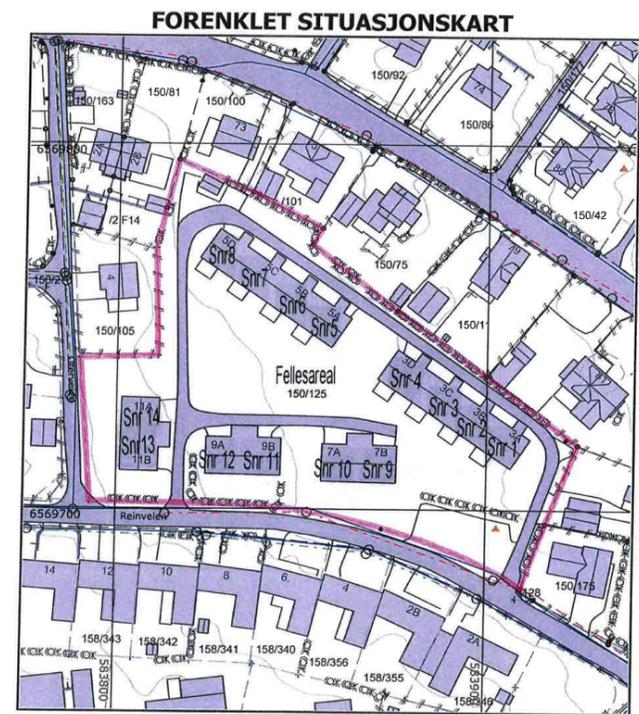
Stempel og underskrift: TØNSBERG KOMMUNE, KUNNSKAPSSAMFUNNEN, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG, Tlf. 35 34 56 80 Fax 35 34 86 00

- Noter:**
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke kvangrunnlag.
 - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 2013

Utstederens underskrift: *Tord Eivassen*



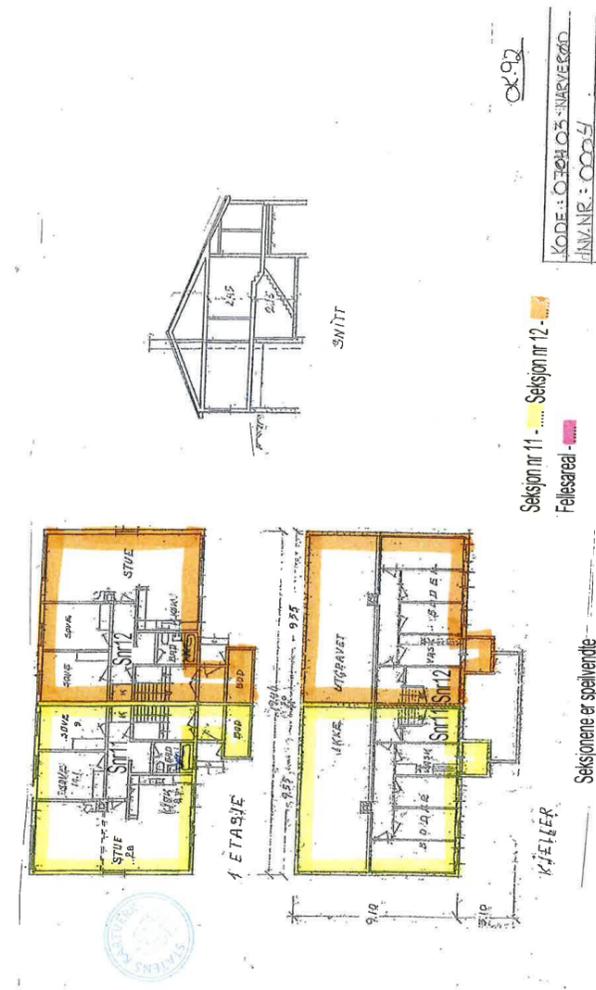
©TØNSBERG KOMMUNE
 Adresse: Reinveien 3ABCD - 5ABCD - 7 AB - 9 AB - 11 AB, 3124 TØNSBERG
 Dato: 19/9-2013 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/125/0/0 UTM32 Euref89
 Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrænse, anslått
- - - Eiendomsgrænse, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- - - Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- X Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Seksjonering av Reinveien 9 AB - 070403-0004



KODE: 070403-0004
 PLANNR.: 0004

Seksjon nr 11 - Seksjon nr 12
 Fellesareal

Seksjonene er spalvert

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 125 Snr. 11
 Adresse: Rådyrveien 9B, 3124 Tønsberg
 Onr. 28-23-0140

Seksjonsinformasjon

Registret eier hos forretningsfører: _____

Forsikret i _____ Polisenr. _____ Forfall _____ Betalt _____

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 800 Utestående : 14 400,- pr. 15.06.2023

Felleskostnader inkluderer Snømaking, div utgifter, vei vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	_____
	avdrag	Kr	_____
	og driftsutgifter	Kr	_____

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med

Avtalens utløpsdato: _____ Oppsigelsesvilkår: _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
 Långiver / lånenr. _____
 Lånets totale saldo _____ pr _____
 Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
 Årlig rentesats _____ pr _____
 Dato siste termin _____

Andel formue kr. 2000,- pr 15.06.2023
 Ligningsverdi år _____ kr. _____

Andel fradr.berettigede utgifter kr. _____ Er event. fellesobligasjon tinglyst? _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen. Det er akkurat foretatt asfaltering av størstedelen av sameiets vei. Det er ingen større forestående arbeider.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Praktiserer sameie individuell nedbetaling av fellesgjeld? Na
nei

Praktiseres det forkjøpsrett for sameiets medlemmer?
om JA:
 Rettslig grunnlag for forkjøpsretten: Vedtekt §: _____
 Evt. annen avtale, spesifiser nærmere: _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____ Antall dager: _____

Rettslig grunnlag: Vedtekt §: _____
 Evt. annen avtale, spesifiser nærmere: _____

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Medlemsgebyr Kr _____

Utlysning av forkjøpsrett Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Styreleder i sameiet

Navn: Rina Hennes

Adresse: Rådyrveien 3c

Telefon: 99233301

Fax: _____

E-post: Rina.hennes@hotmail.com

Forretningsfører i sameiet

Navn: Trond Finn Eriksen

Adresse: Rådyrveien 5a

Telefon: 99164135

Fax: _____

E-post: Trond.finn.eriksen@storebrand.no

Send svar til: **lena@bs-partners.no / Fax 33 31 13 00**

Dato og sted: 15.06.2023 / Tønsberg

Forretningsførers stempel/underskrift

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET REINVEIEN

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Reinveien eierseksjonssameie.

Sameiet består av eiendommen gnr. 150 bnr. 125 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 14 eierseksjoner som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

3. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer hvorav en styreleder. Sameiermøtet kan endre antall styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Protokoll til sameiermøte i Reinveien Eierseksjonssameie

Tid: mandag 6. juni klokken 19:00
Sted: Fellesområde i Sameiet Reinveien.

Enhetene til stede:

- 3a, Trygve Paulsen
- 3, Rina Hemnes (Styreleder)
- 3c, Helge
- 5a, Trond Eriksen (Kasserer)
- 5d, Mohieddin Yousef Eibo
- 7a, Lars Einar Iversen
- 9a og 9b, Børre Andersen
- 11 a, Duangole Bruiziene
- 11 b, Espen Høilund

Saksliste:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Sjøppel
4. Vedlikehold og dugnad
5. Fellesutgifter
6. Eventuelt
7. Valg av nye styremedlem. Velges for 2 år.

1. Konstituering

- Opptelling av antall fremmøtte
- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Trond Finn Eriksen (5a) ble valgt som møteleder.
- Valg av referent. Trond Finn Eriksen (5a) ble valgt som referent.
- Valg av to seksjoner til signering av referatet. Trond Finn Eriksen (5a) og Rina Hemnes (3c) ble valgt til å signere referatet.

2. Årsberetning fra styret

Trond presenterer inntekter og utgifter for 2021. Se vedlagt forslag til årsregnskap for 2021.

3. Sjøppel

Det er fortsatt en utfordring med sjøppelkasser, dårlig sortering og at det legges på sjøppel etter at dunkene er fulle. Det oppfordres til at alle eiere følger opp egen avfallshåndtering og følger opp med eventuelle leieboere at sjøppel håndteres korrekt. Dette innebærer blant annet at sjøppel som stammer fra næringsvirksomhet, byggavfall etc. ikke skal i sjøppeldunkene. Det oppfordres videre til å brette sammen pappkartonger før de kastes i søpla og generelt kildesortere.

4. Vedlikehold og dugnad

Det er ikke foretatt vesentlig vedlikehold siste året. Tidligere vedtak om asfaltering ble satt på vent som følge av arbeid med vann og avløp i Rådyrveien i 2021. Dette er nå gjennomført, og det foreligger etter styrets oppfatning ingen pålegg om utbedring av rørnett på sameiets grunn. Sameiet har heller ikke tidligere hatt nødvendige midler disponibelt for gjennomføring. Sameiet disponerer nå om lag 335 000 NOK, hvilket bør være tilstrekkelig til asfaltering. Om penger til overs, foreslås det å sette av dette til å bygge skur til sjøppeldunkene.

Det har tidligere vært diskutert å dele inn sameiets fellesarealer slik at hver enhet kan sette opp egen hekk etc. uten at enighet er nådd. Dette punktet er således ikke fulgt opp.

Fellessområder er i forfall og for å få opp nivået på området, kreves det enten at flere engasjerer seg, eller at man leier inn profesjonell hjelp. Det siste har tidligere blitt ansett som for kostbart. Da man har dårlig erfaring med større dugnader, foreslår styret at området deles inn i 5 områder, hvor hvert hus har ansvar for sin del av fellessområdet. Det blir så opp til hvert hus å vedlikeholde tildelt areal.

Følgende ble vedtatt:

Rådyrveien 3: Hekk mot Nord-øst (fra området mellom 3 og 5) og Sørøst, inklusiv rydde i tomtens hjørne mot øst. Spesielt hekk mot nabo mot Sør-øst må beskjæres. Klipp av plen mellom 3 og hekk mot Sør (parkeringsplass i Rådyrveien).

Rådyrveien 5: Hekk mot Nord-øst (fra området mellom 3 og 5). Rydde rundt søppelstativ og bod. Maling av bod. Klipp av plen mellom 5 og vei.

Rådyrveien 7: Foruten "egne" hager og hekker, felleshekk mellom 3 og parkeringsplass. Dele ansvar for klipp av plen mellom 7 og 9 med 9.

Rådyrveien 9: Foruten "egne" hager og hekker, ansvar for å rydde rundt søppeldunker utenfor 11. fjerning av benker på fellessområde. Dele ansvar for klipp av plen mellom 7 og 9 med 7.

Rådyrveien 11: Foruten "egne" hager og hekker, klippe og vedlikeholde hekk og plen mot vest.

For vedlikehold finnes det i dag i boden:

- a. Traktor plenklipper
- b. Honda plenklipper
- c. Batteridrevet kantrimmer
- d. Elektrisk hekksaks og grenkutter
- e. Batteridrevet motorsag (oppbevares pt hos Trond grunnet ønske om at barn ikke skal kunne få tak i den)
- f. Trillebårer
- g. Spade og river
- h. Bensin til gressklippere

Det foreslås videre at det leies inn kontainer til uke 24 (13-16 juni) til hageavfall og annet som bør ryddes på eiendommen.

Robotgressklipper har tidligere vist seg å stoppe mye og kreve at flere er villige til å delta med å sette den i gang etc. I tillegg er kabelen brutt flere steder. Må evt. settes i drift igjen etter asfaltering.

Forslagene ble vedtatt.

5. Fellesutgifter

Med ett unntak er alle eierseksjoner er ajour med fellesutgifter for 2021. Det oppfordres til å betale månedlig fellesutgifter og ikke betale i en sum etterskuddsvis. Ved møtet avholdelse var samtlige fellesutgifter for 2021 betalt.

6. Eventuelt

Forslag meldes inn til styret før årsmøte

7. Valg av nytt styre

Styremedlem Ole Hogganvik flyttet og må følgelig erstattes. Styreleder Rina Hemnes ble

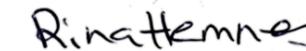
valgt for 2 år i 2021 og er ikke på valg i år. Kasserer Trond Eriksen ble valgt for 2 år i 2020 og går ut av styret.

Mohieddin Yousef Eibo (5d) ble valgt som nytt styremedlem etter Ole Hogganvik.

Rina Hemnes ble gjenvalgt som styreleder.

Trond Finn Eriksen ble valgt på nytt som kasserer for 2 nye år.

Signert:



Oso 27.09.22

Dato / Sted / Rina Hemnes – Styreleder

Dato / Sted / Trond Eriksen – Kasserer

Egne notater Rådyrveien 9B



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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 trådcurver, 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, lamelgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og inbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbøforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innbøforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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

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 Eiendomsmeidlerforbund 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 forbrukerkjøper. 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 forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- 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!

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.

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.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
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 Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- og 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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for 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 annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret 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 bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230140

Adresse: Rådyrveien 9B, 3124 Tønsberg

Betegnelse: GNR 150, BNR 125, snr 11 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 budgivning 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)

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 13.06.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**BAKKE SØRVIK
& PARTNERS**



WWW.BS-PARTNERS.NO