

 BAKKE SØRVIK
PARTNERS

SKALLEVOLDVEIEN 54 

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

24

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

SKALLEVOLDVEIEN 54

Prisantydning	3 190 000
Omkostninger	90 199
Totalpris	3 280 199
P-rom	73 m2
Bruksareal	73 m2
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1996
Fellestomt	888 m2



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler

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

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

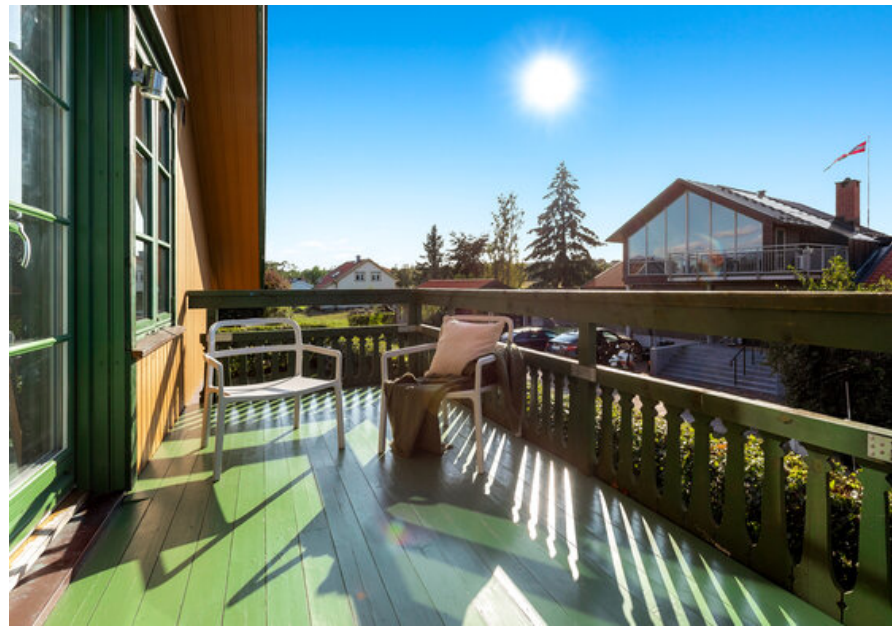
Dette er en meget sjarmerende endeleilighet over 2 plan. Stuen er utrolig koselig, med store vindusflater som gir bra med naturlig lysinnslipp. I tillegg er det en effektiv og hyggelig peis. Kjøkkenet er romslig med mye skap- og benkplass samt har integrerte hvitevarer. Vaskerommet ligger praktisk til på innsiden av kjøkkenet. Her er det også et toalettrom. I 2. etasje finner man 2 romslige soverom hvorav et har utgang til en vestvendt balkong. Badet har både dusj og badekar. Denne leiligheten har egen hagedel samt terrasse ved inngangspartiet. Så her er deg god plass for lek og moro. Bilen parkerer du i felles garasjerekke.

For teknisk standard, se vedlagte tilstandsrapport utført av taksmann Tore Rønning i salgsoppgaven.

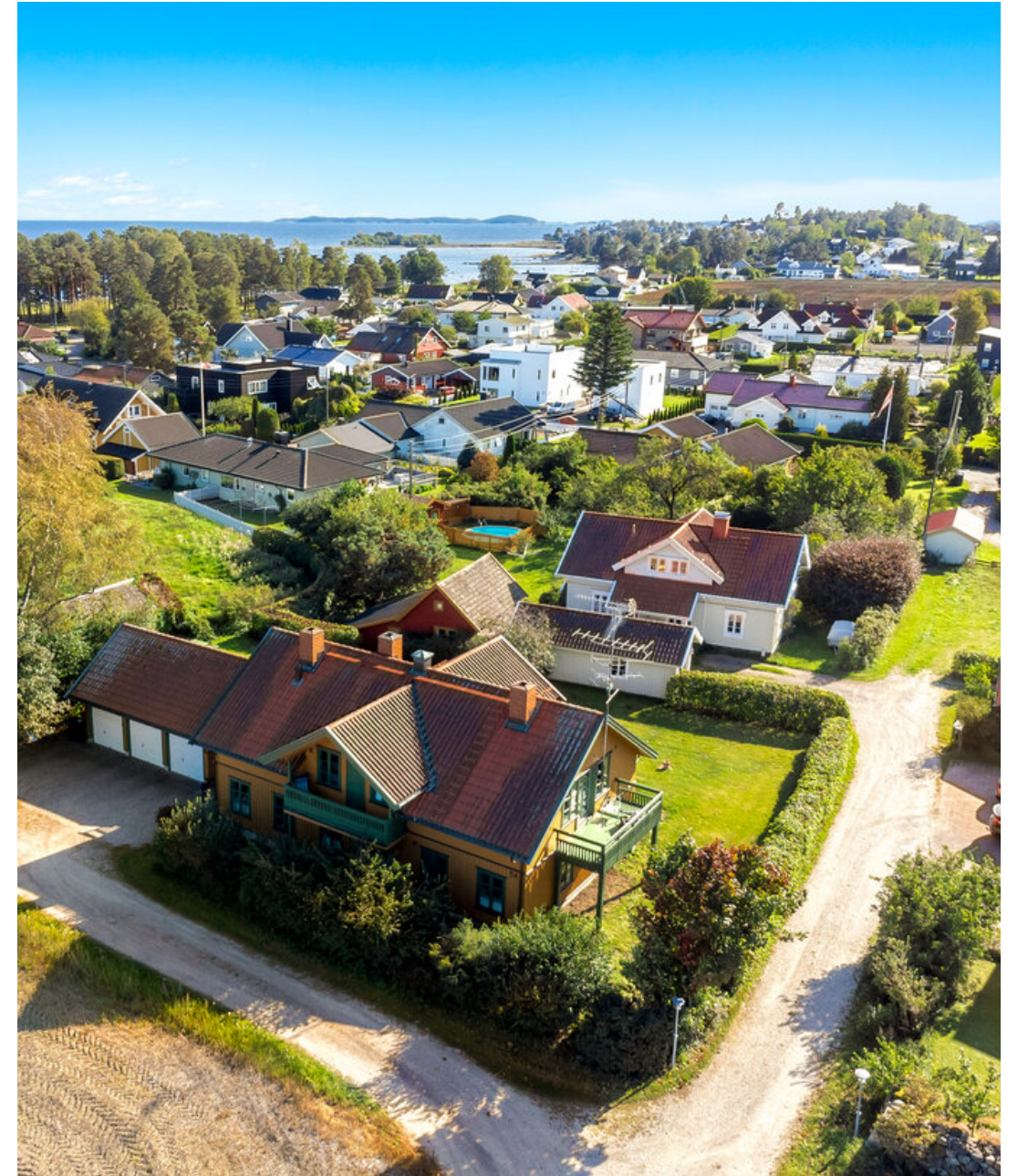
Her har du en meget sjarmerende bolig, landlig beliggende med sjø og strand i umiddelbar nærhet.













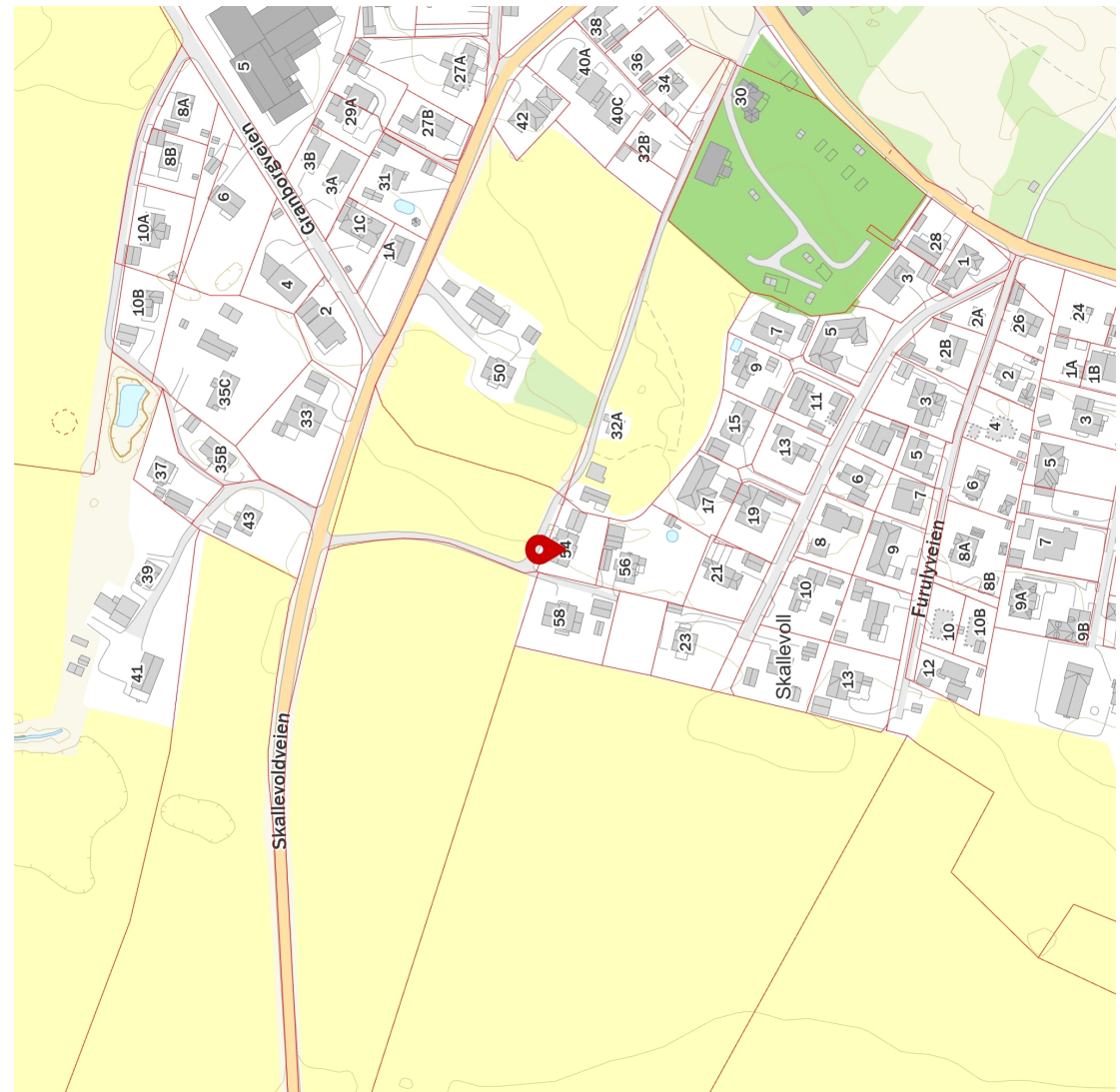
BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et landlig, rolig og barnevennlig boområde med kort vei til lekeplass, friområder og strand. Noe av det første som slår en når man kommer til området, er stillheten og idyllen dette miljøet byr på.

Med kun en kort spasertur har man tilgang til populære Skallevoldstranda, Karlsvikabukten og flotte friarealer med blant annet fine fiskemuligheter. Det er også umiddelbar nærhet til Essoskogen; ideelt for gåturer, løping og sykling. Her bugner av hvitveis og blåveis på våren - virkelig idylliske omgivelser og turområder.

Skallevoldområdet er ideelt for barnefamilier da man har trygg skolevei og kort vei til barnehager og gode idrettstilbud. Herunder Slagenhallen og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisanlegg og fin sandvolleyballbane.

Det er kun få minutters kjøring til Tolvsrødsenteret og Olsrød Park som har et bredt tilbud av forretninger, leger/tannleger og caféer. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres Coop Ilebrekke, Rema 1000 Olsrød eller Kiwi Gauterød. Det er også kort vei til Vallø småbåthavn. Bussholdeplass kun få meter unna med flere avganger i timen til Tønsberg sentrum.



Innholder på Nabolagsprofilen er inntekter fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalkjente er inntekter på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Sørk & 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





INNHold

Selveierleilighet i boligbygg med 3 leiligheter med egen inngang inneholder:

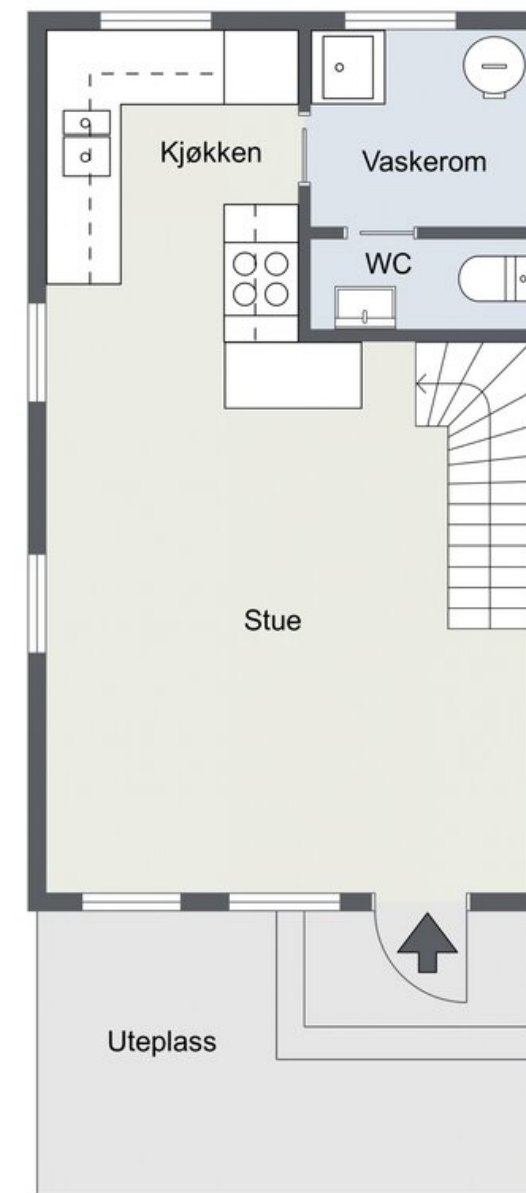
1. etasje: Stue/kjøkken, toalettrom, rom med vaskemaskin.

2. etasje: Trapperom/gang, 2 soverom og bad/wc.

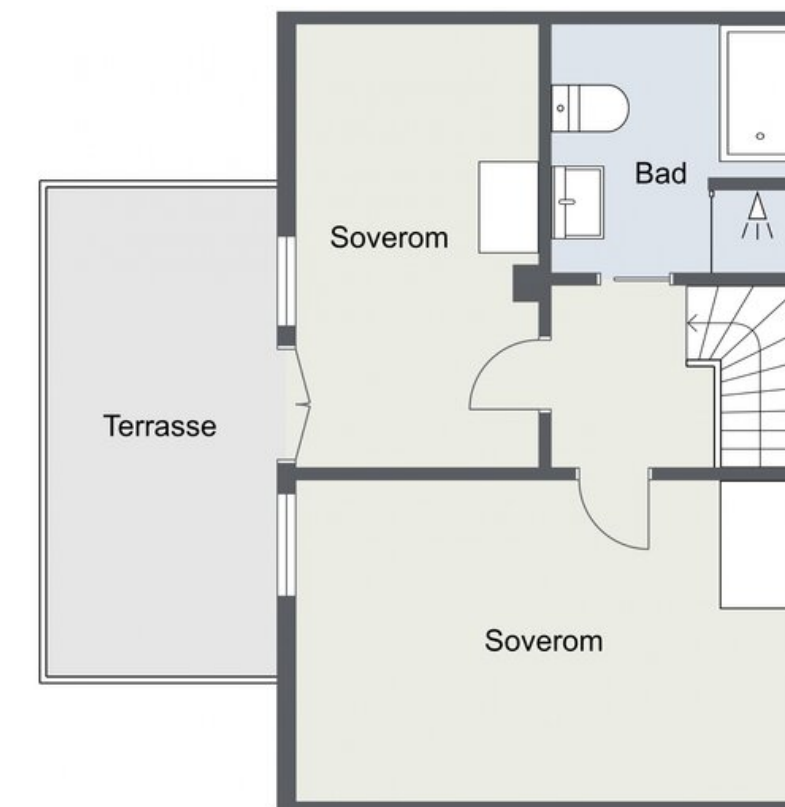
Disponerer 1 garasje i rekke.

P-ROM	73 M ²
BRA	73 M ²

1. Etasje



2. Etasje



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

79 750,- (Dok.avgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

90 199,50 (Omkostninger totalt)-----
3 280 199,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Sameie

Boligen er del av eierseksjonssameie og er bestående av 3 boligseksjoner med navn Skalleveidveien 54. Sameiet er nyopprettet og pt. foreligger ikke felleskostnader, vedtatte vedtekter, husordenregler, et etablert styre eller regnskap-/forretningsførsel. Felleskostnader/-utgifter til vedlikehold fellesareal, fremtidig vedlikehold, reparasjoner, evt. felles avtale for TV/Internett, gartner, snøbrøyting, felles bygningsforsikring mv. fordeles normalt etter sameiebrøken.

Sameiet er under stiftelse og felleskostnader vil bli belastet etter budsjett vedtatt av sameiet etter etablering og fordelt etter brøk i forhold til areal. Felleskostnader pr. mnd. avhenger også blant annet av hvor mye sameiet ønsker å sette av til fremtidig vedlikeholdsfond. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantebestikkelighet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Søknad om seksjonering er sendt kommunen og vil bli tinglyst. Seksjonering er tinglyst 09.10.2023 med dagboknr. 1105249. Seksjoneringen og vedtekter med vedlegg er vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag fra vedtekter som følger i søknad om seksjonering:

- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesareal.
- Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.
- Det er angitt bruk av hage til hver leilighet.
- Dyrehold er tillatt.

Felleskostnader

Felleskostnadene vil kunne inneholde felles bygningsforsikring, strøm fellesareal, snøbrøyting, forretningsførsel, løpende drift og vedlikehold.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:
Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier fra kommunen.
Strømkostnader og energiforbruket vil variere.
Alarm og evt. innboforsikring må den enkelte seksjonseier selv besørge tegnet og kommer i tillegg.

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

Forsikring

Sparebank1

Eiendommen er i dag forsikret i Sparebank 1.

Selger besørger utvendig forsikring frem til seksjoneringen er godkjent.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapporten er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig nedløp og beslag - 2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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 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 på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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. 20 mm i hele rommet i stue/kjøkken 1. etasje (vest). Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje (vest).

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 10 mm i hele rommet i soverom 2. etasje (vest).

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

- Innvendig pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler håndløper ved to av trappene.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Kjøkken/stue avtrekk: Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Generell brukslitasje/elde.

- 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 varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner elektrisk anlegg: Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

I tilstandsrapporten er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3, store eller alvorlige avvik:

- Våtrom bad/wc generell : Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderomsinnredning har fuktskader.

Kostnadsestimat: Kr. 100 000,- - kr. 300 000,-.

I tilstandsrapporten er følgende konstruksjoner er ikke undersøkt (TG IU):

- Våtrom bad/wc tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (våtsone mot annen boenhet og mot vegg med skyvedør/pocketkarm).

Boligens areal

Primærrom: 73 kvm

Bruksareal: 73 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 39 m².

Primærrom: 39 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, toalettrom, rom med vaskemaskin.

2. etasje:

Bruksareal: 34 m².

Primærrom: 34 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/gang, 2 soverom og bad/wc.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:

Loft er ikke måleverdig i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Takstmannens kommentar til lovlighet i henhold til tilstandsrapporten:

- Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Inntegnet vindfang er ikke etablert, men er en del av stue/kjøkken. Leiligheten oppfyller ikke kravene til innvendig bod.

- Brannceller: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift. Det er grunn til å tro at loft muligens ikke oppfyller krav til branncelleinndeling. Det bør utføres ytterligere undersøkelser.

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

- Krav for rom til varig opphold: Er det ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

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 13.09.2023 datert 14.09.2023. 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: 888 kvm, Eierform: Fellestomt
Felles tomt med alle 3 seksjoner hvorav man disponerer det som naturlig hører til sin bolig. For denne eiendommen ca. 277 kvm. Se vedlagte seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven. Hagen er beplantet med plen og gårdsplassen er gruset.

Garasje / parkering

Disponerer 1 garasje i rekke.

Byggemåte

Seksjonert rekkehus/leilighet oppført i tre på støpt betongplate i 1996. Bygningen er oppført i halvannen etasje samt loft.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1996 og forventede brukstid betraktes derfor som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt.

Renovering må påregnes innen "rimelig" tid. Det anbefales som et strakstiltak å installere dusjkabinett så lenge rommene har sin nåværende utførelse. Frittliggende garasje oppført i tre. Bygningen er ikke vurdert.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Plater som undertak. Taket er tekket med teglstein. Takrenner/beslag i kobber og dels stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Verandaer i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

Innvendig

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspiper. Peisovner. Sotluker. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre. Rom med skyllekar og opplegg til vaskemaskin: Rommet er kun delvis bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med krav til utførelse av fullverdig våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Våtrom

Bad/wc 2. etasje (vest): Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar. Plasts luk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Spesialrom
Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventiler i vegg samt avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom. Oppvarming dels med varmekabler og dels med panelovner. Varmtvannsberedere på ca. 198 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler(e). Håndslukkeapparater.

Tomteforhold
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Grunnmur i betong/støpt plate på mark. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Utdrag fra selgers egenerklærings skjema:
- Noe skjeve gulv.
- Balkong i 2. etasje er ikke byggemeldt.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning avholdt 13.09.2023 datert 14.09.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 04.03.1997. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra godkjente tegninger. Inntegnede vindfang er ikke etablert, men er en del av stue/kjøkken. Et rom som er inntegnet som bod i 2. etasje er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt. Arealet er tillagt soverom. Dette innebærer også at leiligheten ikke oppfyller krav til innvendig bod.

Selger opplyser balkong i 2. etasje ikke er byggemeldt. Megler har ikke mottatt tegninger eller ferdigattest for dette tiltaket. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for garasjen og eller for balkongen mellom bolighuset og garasjen.

Det er ukjent når nevnte balkonger og garasje er oppført. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 1.1.1998.

Takstmann gjør oppmerksom på at det er grunn til å tro at loft muligens ikke oppfyller krav til branncelleinndeling - det bør utføres ytterligere undersøkelser.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Barnehage / skole i området
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er avsatt til boligbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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.

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Oppvarming
Ildsted, varmekabler og ellers panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har utført tilsyn med fyringsanlegget den 26.08.2018. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Den ubrennbare plate på gulvet foran ildstedet Jøtul er for kort, den skal være minst 30 cm. foran ilegget.
- Andre forhold som kommenteres av brannvesenet:
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes, i henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg samt feie og tilsynsopplysninger foreligger ved meglers kontor.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 6 967,31,- pr. år.

Dekker vann, avløp, feiing og renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk fordelt på hver seksjon med kr. 16,14,- pr. m³ vann og kr. 26,46 pr. m³ avløp og kommer i tillegg. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 3 262 788,- pr. 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 099 649,- 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 folker registrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger). Oppgitt formuesverdi er beregnet via Skatteetatens hjemmeside.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er avsatt til boligbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bestemmelse om kloakkledninger - tinglyst 18.02.1997, dagboknr. 2158.

- Bestemmelse om kloakkledninger - tinglyst 18.02.1997, dagboknr. 2158. Gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., felles for gnr. 137, bnr. 264 og 274.

Servitutt er vedlagt i salgsoppgaven.

Søknad om seksjonering er sendt kommunen og vil bli tinglyst.

Seksjonering er tinglyst 09.10.2023 med dagboknr.

1105249. Gjelder snr. 1, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 73/224.

Seksjoneringen 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

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

Man må kunne påregne kostnad for brøyting og vedlikehold av privat vei.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd 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, 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 betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

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, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Skallevoldveien 54, 3153, Tolvsrød, Gnr. 137 bnr. 274 snr. 1 i Tønsberg kommune

Boligen i Skallevoldveien 54 er registrert som "Andre småhus m/3 boliger el fl." hos kommunen.

Eier

Braaten Eiendom AS

Oppdragsnummer

28-23-0232

Meglere vederlag

Om meglers fastpris for vederlag er det avtalt til kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5 900,-, tilrettelegging kr. 20 000,- 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

05.01.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners	Oppdragsnr.	
Adresse	Skallevoldveine 54		
Postnr.	3153	Sted	Tolvstrød
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket forsikringselskap har du tegnet byggningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
			Polise/avtalensnr.
Selger 1	Fornavn Braaten Eiendom AS	Etternavn	
Selger 2	Fornavn	Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

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

Nei Ja Kommentar:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble testesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Forsligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar:

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

Nei Ja Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 1 av 4

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Kommentar: **Noe skjeve gulv.**
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 skjevgre 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, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
- Firmanavn:
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 13.1. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
 Kommentar:
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 ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja
 Kommentar:
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, tømmerarbeid 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 nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja
 Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja
 Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Kommentar: **Balkong i 2 etg er ikke byggemeldt.**
20. Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei 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
 Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopprag):

Side 2 av 4

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, boligsrapporter eller målinger?
 Nei Ja
 Kommentar: **Tilstandsrapport fra sommeren 2023.**
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 BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP:

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 felles gjeld?
 Nei Ja
 Kommentar:
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameie/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Kommentar:
29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgre i sameie/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
 Kommentar:

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopprag):

Side 3 av 4

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. Villkår 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 egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne Justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 sikretes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/villkaar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Buysure-boligselgerforsikring
---	---

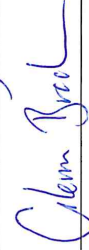
- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budskjept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør treffer 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 næringsseidendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er imforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. villkår

Dato: Tonsberg

Sted: 14.09.2023



Signatur selger 1

Signatur selger 2

Side 4 av 4



Tilstandsrapport

📍 Skallevollveien 54, 3153 TOLVSRØD
🏠 TØNSBERG kommune

gnr. 137, bnr. 274, snr. 1



Areal (BRA): Seksjonert rekkehus 73 m²



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 15278-1492

Referansenummer: WG1162

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Gyldig rapport
14.09.2023

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 takst rapportene 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 oppnå 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.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 2 av 16

Skalleivoldveien 54, 3153 TOLVSØRD
Gnr 137 - Bnr 274
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 (søknadsstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som situasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig situasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust, også videre
- utvendige trapper
- 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 hel- og miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 3 av 16

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.

TG 0
TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK
Bygningsdelen 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.

TG 1
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen 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.

TG 2
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller 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.

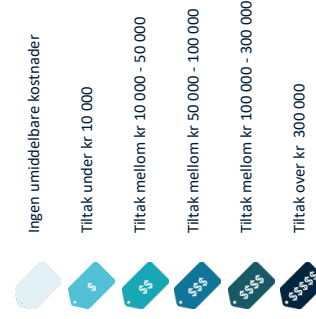
TG 3
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU
IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et 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.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 4 av 16

Skallevollveien 54, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 274
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert rekkehus/leilighet oppført i tre på støpt betongplate i 1996. Bygningen er oppført i halvannen etasje samt loft.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1996 og forventede brukstid betraktes derfor som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt. Renovring må påregnes innen "rimelig" tid. Det anbefales som et straksiltak å installere dusjkabinett så lenge rommene har sin nåværende utførelse.

Frittliggende garasje oppført i tre. NB! Bygningen er ikke vurdert.

Seksjonert rekkehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Plater som undertak. Taket er rekket med teglstein. Takrenner/beslag i kobber og dels stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kleddning. Vinduer og dører i tre. Verandaer i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

INNVEDIG

Trebjelkeleg som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Teg-/mursteinspiper. Peisovner. Sotlucker. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Rom m. skyllekar og opplegg til vaskemaskin: Rommet er kun delvis bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med krav til utførelse av fullverdig våtrom selv om det er sluk i gulvet.

VÅTROM

Bad/wc 2. etasje (vest): Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

[Gå til side](#)

SPECIALROM
Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventiler i vegg samt avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom. Oppvarming dels med varmekabler og dels med panelovner. Varmtvannsberedere på ca 198 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler(e). Håndslukkeapparater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Grunnmur i betong/støpt plate på mark. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side			
Seksjonert rekkehus	TOTALT	P-ROM	S-ROM
ETASJE	39	39	0
1. Etasje (vest)	34	34	0
2. Etasje (vest)	0	0	0
Loft	73	73	0
Sum	73	73	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjonert rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Inntegnet vindfang er ikke etablert men er en del av stue/kjøkken.

Leiligheten oppfyller ikke kravene til innvendig bod.

Oppdragsnr.: 15278-1492

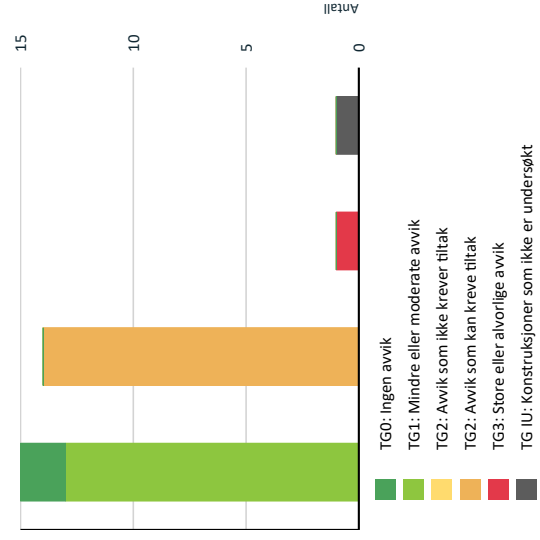
Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 5 av 16



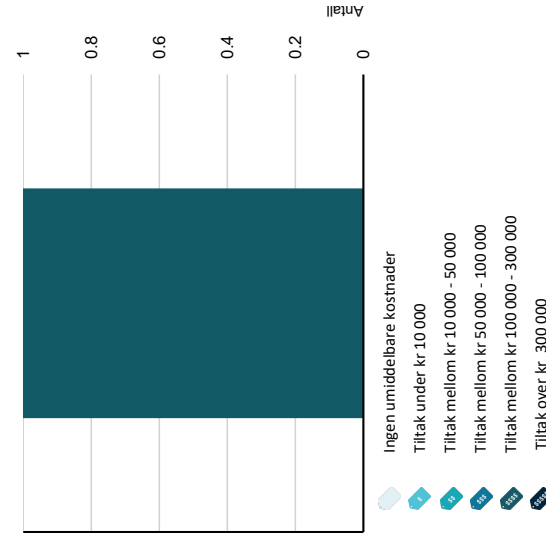
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tidligere selger var et dødsbo. Boligen reseslges og eierinformasjonen er dermed begrenset. Eiendommen seksjoneres og videreselges uten ytterligere informasjon.

Denne rapport er en oppdeling av opprinnelig rapport i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragerelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Se til side](#)

! **Våtrom > Generell > Bad/wc**

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderomsinnredning har fuktskader.

Kostnadsestimert: **100 000 - 300 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Se til side](#)

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Se til side](#)

! **Utvendig > Taktekkning**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

! **Utvendig > Nedløp og beslag - 2**

[Se til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Se til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befæringsdato: 13.09.2023

Side: 6 av 16



Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Se til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i

stue/kjøkken 1. etasje (vest).

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

soverom 2. etasje (vest).

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

soverom 2. etasje (vest).

! **Innvendig > Radon**

[Se til side](#)

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

Ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet.

! **Innvendig > Pipe og lidsted**

[Se til side](#)

Illefast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

! **Innvendig > Innvendige trapper**

[Se til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler håndløper ved to av trappene.

! **Innvendig > Innvendige dører**

[Se til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken**

[Se til side](#)

Det er påvist andre avvik: Generell bruksstusasje/elde.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Se til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Se til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

[Se til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befæringsdato: 13.09.2023

Side: 7 av 16

Tilstandsrapport

SEKSJONERT REKKEHUS

Byggeår
1996

Kommentar
I fig. tegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med teglstein.
Konstruksjonen er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen bør rengjøres.

Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i kobber.

Nedløp og beslag - 2

Diverse beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre. Sattak. Plater som undertak.

Misfarget stedvis i yttertakets underside. Ingen unormale forhold vedtørende fukt påvist.

Vinduer

Vinduer i tre.

Årstali: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdører i tre fra 1996/2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater ikke spesifisert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeleg som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 8 av 16

Oppdragsnr.: 15278-1492

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i stue/kjøkken 1. etasje (vest).

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje (vest).

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 10 mm i hele rommet i soverom 2. etasje (vest).

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Piper. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper ved to av trappene.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Rom m. skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

Rommet er kun delvis bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med krav til utførelse av fullverdig våtrom selv om det er sluk i gulvet.

VÅTROM

2. ETASJE (VEST) > BAD/WC

Generell

Bad/wc 2. etasje (vest):

Belegg på gulv. Badromsplater på veggene. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk.

Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badromsinnredning har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid".

Det anbefales som et strakstiltak å installere dusjkabinett..

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner (våtsone mot annen boenhet og mot vegg med skyvedør/pocketkarm).

KJØKKEN

1. ETASJE (VEST) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer.

Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Generell brukssiltasje/elde.

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 9 av 16

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPECIALROM

1. ETASJE (VEST) > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Lufing er ikke mulig å kontrollere.

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.

Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vegg samt avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom.

Andre VVS-installasjoner

Oppvarming deis med varmekabler og deis med panelovner.

Varmtvannstank

Varmtvannsberedere på ca 198 l.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 10 av 16

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon. Eiendommen reseslges fra et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Branntekniske forhold

Røykvarslere. Håndslukkeapparater.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Drenering

Ukjent drenering.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/støpt plate på mark.

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 11 av 16

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Etanlegget 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 elektrivirksomhet.

Hovedsirkning 50 A. Tekniske 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1996

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei


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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 varlig 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.

Den bygnings-sakkynndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befæringsdato: 13.09.2023

Side: 12 av 16

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje (vest)	39	39	0	Stue/Kjøkken , Toalettrom , Rom m. vaskemaskin
2. Etasje (vest)	34	34	0	Trapperom/gang , 2 Soverom , Bad/wc
Loft	0	0	0	
Sum	73	73	0	
Kommentar				

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet vindfang er ikke etablert men er en del av stue/kjøkken.

Leiligheten oppfyller ikke kravene til innvendig bod.

Brannceller

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

Kommentar: Det er grunn til å tro at loft muligens ikke oppfyller krav til branncelleinndeling. Det bør utføres ytterligere undersøkelser.

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befæringsdato: 13.09.2023

Side: 13 av 16

Skallevoldveien 54, 3153 TOLVSRØD
Gnr.137 - Bnr.274
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2023	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	137	274		1		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skallevoldveien 54

Hjemmelshaver

Eiendommen er under salg

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Finnes ikke	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.		04.03.1997		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		10.07.1995		Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 14 av 16

Skallevoldveien 54, 3153 TOLVSRØD
Gnr.137 - Bnr.274
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik/ Normal siltasje. Straksiltak, ikke nødvendig, TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens innledning være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomene på skade, sterk siltasje eller nedsett 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.
 - **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.
 - **Tilstandsgrad TG1u:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å forbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervjuer, 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 markedsprts på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 15 av 16

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råt, sopp og skadedyr.
- Funksjon: Overflateeig med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltakning): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelle i oppforede kjellergulv.
- Normal siltasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være fjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940. Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus areal som oppstas av yttre vegger). 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 primærdeilen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befæringsstadiet 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.: 15278-1492

Befaringsdato: 13.09.2023

Side: 16 av 16

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

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vend.no/WVG1.162>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfeltet: Seksjonering

Løppenummer for forretning: 613766587
Vedlegg: Ja

Rekviert av tinglysing
Organisasjonsnr 927383681 Navn TØNSBERG KOMMUNE Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekviert(er) av forretning
Fødselsdato/Orignr 992414405 Navn BRAATEN EIENDOM AS Bruksenhet Husvikveien 135C, 3124 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr 3803 Gnr 137 Bnr 274

Alle seksjoner		Samletareal		Formålkode		Tilleggsareal/bygning		Eksklusivt utareal	
Knr	Gnr	Bnr	Snr	73 / 224	Boligsesjon	Ja	Nei	Ja	Nei
3803	137	274	0	73 / 224	Boligsesjon	Ja	Nei	Ja	Nei
3803	137	274	0	78 / 224	Boligsesjon	Ja	Nei	Ja	Nei
3803	137	274	0	73 / 224	Boligsesjon	Ja	Nei	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



05.10.2023 13:25

Side: 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.
Kommunens navn Kommunens adresse Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).
Navn **Braaten Eiendom AS** Fødselsnr./Org.nr. **992414405** E-postadresse **aleen@bweendom.no**
Adresse **Husvikveien 135C** Postnummer **3124** Poststed **Tønsberg** Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen
Kommunenr. **3803** Kommunens navn **Tønsberg** Gårdsnr. **137** Bruksnr. **274** Fester.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) **992 414 405** Navn **Braaten Eiendom AS** Eierandel (oppgis som brøk) **1/1**
TØNSBERG KOMMUNE
Vaksenbil
J.nr. **23/14733** Status **Likte**
Kategori **Likte**
17 AUG. 2023
Ark.kode P
Ark.kode S
Fysisk arkiv
Svartinn

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Kopi.
Eiendommen søkes oppdelt i eiersesjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	Seksjonnummer				
																Seksjonnummer	Seksjonformål	Tilleggsareal		
1	B	73	B	13				25				37				49				
2	B	78	B	14				26				38				50				
3	B	73	B	15				27				39				51				
4				16				28				40				52				
5				17				29				41				53				
6				18				30				42				54				
7				19				31				43				55				
8				20				32				44				56				
9				21				33				45				57				
10				22				34				46				58				
11				23				35				47				59				
12				24				36				48				60				
Sum tellere:			224	Nevner:			224													

Dato **09.08.2023** Innsenderens underskrift **Aleen Braat**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikk som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

3

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

4

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangssettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ekkefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg til styreleder ha 2 styremedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styret som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styret beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg under i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

11



TØNSBERG KOMMUNE

MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

HØYE ALFRED
SKALLEVOLDVEIEN 34
3150 TOLVSRØD

MILJØ- OG KOMM. TEKN.
HALFDAN WILH. ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040



Deres ref.

Vår ref.
PSA/97/5641/0137/0274
(145 /0137/0274)

Dato: 04.03.1997

SKALLEVOLDVEIEN 34 - FERDIGATTEST FOR REKKEHUS

Gbnr. 137/274 . BYR-sak nr.95/636 GAB nr. 8139768

Søknad datert: 01.08.95.

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Rekkehus

Vedtatt dato: 24.09.95.

Nils-Jacob Lugg
Nils-Jacob Lugg
sjeffarkitekt

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

<small>Godkjent av byggherredet i Tønsberg på villkår 24.06.2023</small> <small>Vedlegg BVR-sak: 957636</small>					
REVISJON	BYGGEMELDING	DATO	SIGN.	LOKALITET	OPDRAG NR.
1	ALFRED HØIE NY TREMANNSBOLIG	9.6.2024	[Signature]	[Location]	[Number]
FASADER					
SVALBERGET	DATO	MÅL	TEGN NR.		
JAN ROLLAND AS	10.07.20	100	103		
<small>prosjekt nr. 22.0157 side 1 18.10.22 for 42.20.42</small>					

<small>Godkjent av byggherredet i Tønsberg på villkår 24.06.2023</small> <small>Vedlegg BVR-sak: 957636</small>					
REVISJON	BYGGEMELDING	DATO	SIGN.	LOKALITET	OPDRAG NR.
1	ALFRED HØIE NY TREMANNSBOLIG	9.6.2024	[Signature]	[Location]	[Number]
PLANER OG SNITT					
SVALBERGET	DATO	MÅL	TEGN NR.		
JAN ROLLAND AS	10.07.20	100	102		
<small>prosjekt nr. 22.0157 side 1 18.10.22 for 42.20.42</small>					

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skallevoldveien 54 3153 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Godkjente byggetiltak
	Høydekurve				



14.06.2023 13:51:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Rikspolitiske retningslinjer		Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Boligbebyggelse - Nåværende
	Fritids- og turistformål - Nåværende		Veg - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde planforslag		KpOmråde gjeldende		Høydekurve

14.06.2023 13:51:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

28-23-0157



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0157 (Rikke Steneby)
Vår referanse: 3210335/21669229
Bestilling: C3 2023-06-15 62

Dato
15.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2158	91	18.2.1997	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	137	264	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1997/2158/91
Uthentet 2023-06-16 09:56

Side 1 av 2

Advokatene
Bernt K. Roald & Knut Skagen
Medlemmer av den Norske Advokforening

REGISTRERT
18 FEB 1997
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 2158

KOPI

I Kontorfellesskap:
Bore Langgt. 40,
3110 Tønsberg.
Telefon 333 10365
Telefax 333 10766

Tønsberg den 14. februar 1997

ERKLÆRING

Undertegnede Alfred Høie pnr. 230849 36324 erklærer som eier og hjemmelshaver til Skallevoldv. 58 Gnr 137 bnr. 264 og Skallevoldveien 54 Gnr 137 bnr 274 følgende:

- Den kloakkledning som går fra Gnr 137 bnr 264 over gnr 137 bnr 274 og til kommunalt anlegg, kan benyttes av begge eiendommer.
- Kostnadene til eventuell utbedring av kloakkledningen bekostes med en halvpart på hver eiendom uansett hvor utbedringen skjer.
- Erklæringen kan tinglyses som en rettighet på eiendommen Gnr 137 bnr 274.

Tønsberg den 14. februar 1997

Alfred Høie
Alfred Høie
Jeg bekrefter at Alfred Høie har undertegnet dokumentet i mitt nærvær



Doknr: 2158 Tinglyst: 18.02.1997 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Ruben Heggertveit
Direkte tlf: 16/639
Vår ref.: 16/639
Deres ref.:

Vår dato: 27.06.2018

Alfred Magnar Høy
Skallevoldveien 58
3153 TOLVSRØD

SKALLEVOLDVEIEN 54 - 0137/0274 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.06.18 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Alfred Magnar Høy og leietakere
For VIB: Ruben Heggertveit

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Tlf 33 00 36 00 E-post: post@vibr.no Org.nr.: 982 847 796 Bankkonto: 2470.25.42215	Fakturaadresse: c/o Fakturamottak Postboks 4228 8608 Mo i Rana E-post: 4228@invoicecenter.net	Tønsberg brannstasjon Nøtterøy brannstasjon Kopstad brannstasjon	Ollebukta 6, Tønsberg Kirkeveien 222, Borgheim Nykirke
--	--	--	--

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vår dato: 27.06.2018
Vår ref.: 16/639

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Leil. A. H- 01- 01

Trine Sunde

Gradering 1

Avvik 1

Beskrivelse av avviket

Den ubrennbare plate på gulvet foran ildstedet Jøtul er for kort, den skal være minst 30 cm foran ilegget.

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vår dato: 27.06.2018
Vår ref.: 16/639

Med vennlig hilsen

Ruben Heggertveit
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Egne notater Skalleveidveien 54



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 løse 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. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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

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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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 Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- og Eiendomsmeidlerforeningens Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av

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 annonserede 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 bekrefte 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 AVTALERETTLIGE 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: 28230232

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Skallevaldveien 54, 3153 Tolvsrød

Betegnelse: GNR 137, BNR 274, snr 1 i Tønsberg kommune

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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

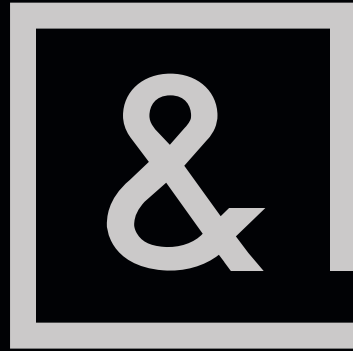
--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 14.09.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**BAKKE SØRVIK
& PARTNERS**



WWW.BS-PARTNERS.NO