

Auliveien 9



Velkommen til

Auliveien 9



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2024

Velkommen til Sem!

Innholdsrik og moderne familiebolig med 4 soverom, beliggende i et rolig område, Carport med el-lader. - Flytt rett inn!

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	164 490,-
Totalpris	5 914 490,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2021
Megler	Joakim Sveum
Telefon	452 52 935
E-post	j.sveum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til denne påkostete familievennlige boligen fra 2021 som ligger i et rolig og familievennlig nabolag. Boligen har fire romslige soverom og to moderne bad med vaskerom, perfekt for familien som ønsker plass og komfort.

- Kjøkkenet er separat, noe som gir en rolig atmosfære for matlaging uten forstyrrelser fra stuen. Stuen er lys og innbydende med store vindusflater, og har direkte utgang til en romslig terrasse, perfekt for avslappende stunder utendørs. Carporten gir praktisk parkering året rundt og beskyttelse mot vær og vind.

- Dette er en sjelden sjanse til å skaffe seg en moderne, funksjonell bolig som dekker alle familiens behov.

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	131 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

Auliveien 9
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Gang , 3 soverom, Dusjbad / vaskerom, Innebod
BRA-e: 7 kvm. Utebod
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue , Kjøkken , Mellomgang , Dusjbad, Soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse

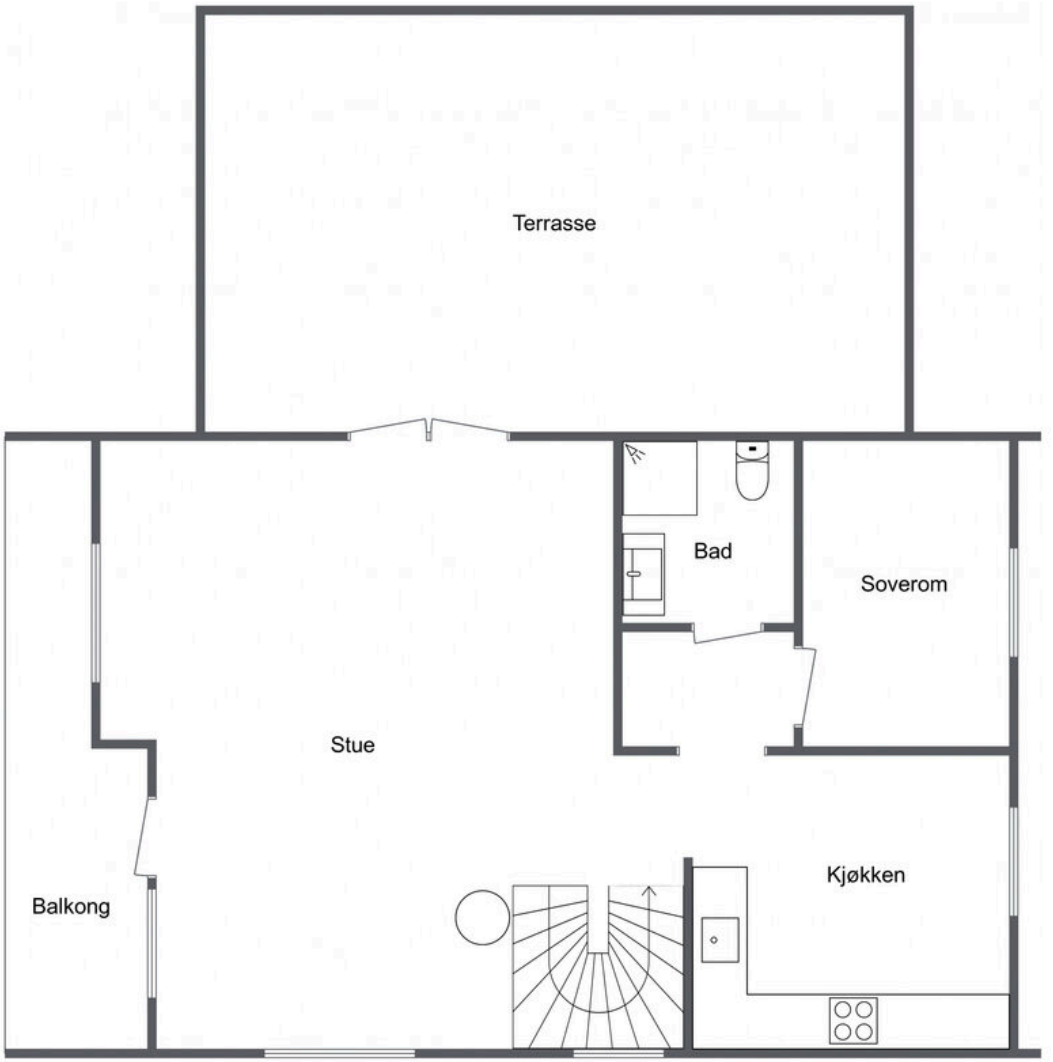
1. Etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet

2. Etasje



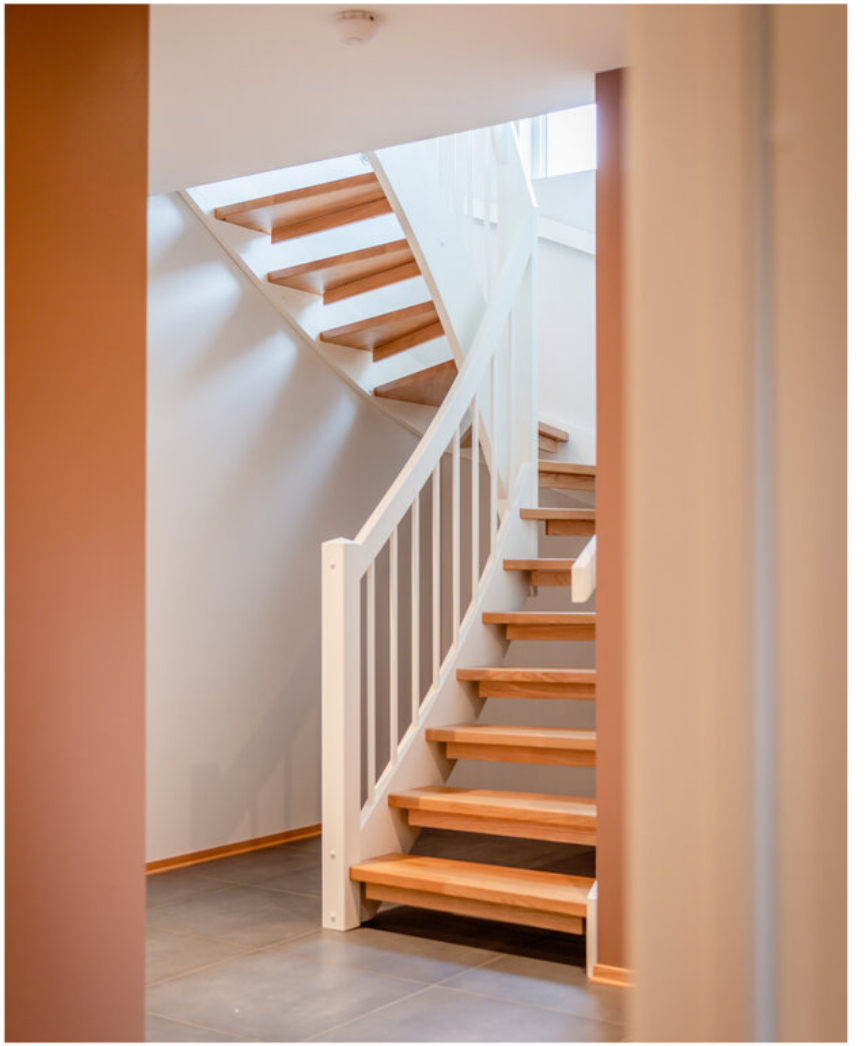
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet




























Electrolux
Electrolux



Informasjon

Auliveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0136/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43, bnr 190 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Maret Ravna Boine
Feda Brkan

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
141 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
160 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 741 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 760 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Auliveien 9
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Gang , 3 soverom, Dusjbad / vaskerom, Innebod
BRA-e: 7 kvm. Utebod
Total BRA: 69 kvm.

TBA: 19 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue , Kjøkken , Mellomgang , Dusjbad, Soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1.etg
Gang: 20kvm - inkl garderobeareal
Soverom1: 9.6kvm
Soverom2: 8kvm
Soverom3: 11.9kvm
Dusjbad/vaskerom: 8kvm
Innebod: 2.4kvm
Utebod ved carport: 7kvm

2.etg
Stue: 36.4kvm
Kjøkken: 11kvm
Mellomgang: 2kvm
Soverom1: 7.6kvm
Dusjbad: 3.2kvm

Innhold

Eneboligen har (124 m^2) med følgende planløsning: Gang , 4 soverom , bad med vaskerom, bad, kjøkken og stue

Fra stuen er det adkomst til en terrasse på ca. 34 m^2 og 7.2kvm stor takoverbyggget balkong. Videre er det Ca 19kvm stor terrasseplatting på terrengnivå utenfor soverom i 1.etg

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod på ca. 7 m^2

Standard

Velkommen til Auliveien 9!

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger praktisk til i boligens 2. etasje og har innredning og integrerte hvitevarer fra byggeåret. Rommet har et slitesterkt en-stavs eikeparkett som er enkelt å vedlikeholde, og veggene samt himlingen er av sparklet og malt gips, noe som gir en ren og moderne følelse. Innredningen har fronter i malt MDF med solide skrog i foliert spon, og benkeplaten er av slitesterk foliert sponkjerne som gir både et stilrent uttrykk og god holdbarhet

Bad/wc/vaskerom:
Dusjbad i 2. etasje:
Dusjbadet er i original stand fra byggeåret og ligger i boligens 2. etasje. Arbeidet skal ha blitt utført av faglærte, men dokumentasjon mangler. Badet har flislagte vegger og gulv, og himlingen består av malte plater. I dusjsonen er gulvet senket for å sikre vannavrenning, og det er anlagt tilfredsstillende fall fra terskel til nedsenk. Utenfor dusjen heller gulvet også mot sluk på de kontrollerte områdene. Membranoppkant ved dørterskel er ikke synlig og kan derfor ikke bekreftes. Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med skapinnredning og vegghengt toalett. Toalettsisternen har synlig drensåpning for ekstra trygghet.

Kombinert vaskerom og dusjbad i 1. etasje:
Vaskerommet/dusjbadet i boligens 1. etasje er også i opprinnelig stand fra

byggeåret, og utført av faglærte, men uten tilgjengelig dokumentasjon. Vegger og gulv er flislagte, mens himlingen består av malte plater. Dusjgulvet er senket og har fall, mens gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt. Membranoppkant ved dørterskel er ikke synlig, men ved gulvsluket av plast er membran og mansjett synlige. Dokumentasjon på uavhengig kontroll av renoveringen er ikke tilgjengelig, da dette ofte holdes mellom profesjonelle parter og ikke nødvendigvis overleveres til eier. Vaskerommet er utstyrt med dusjhjørne, servant med skapinnredning, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt toalett.

Soverom:
Boligen har fire soverom av god størrelse, med rikelig plass til både garderobeløsninger, nattbord og annet nødvendig møblement – perfekt for å skape et komfortabelt og funksjonelt hjem for hele familien

Innvendige overflater:
Gulv av en-stavs eikeparkett og fliser.
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Tekniske installasjoner:
Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. På vegg i garderoberom i gang 1.etg finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. I utebod ved carport er montert SystemAir balansert ventilasjonsanlegg. 200 liter varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. VillaVent sentralstøvsuger montert med sugemotor i utebod ved carport.

Parkering

Parkering i carport med el-bil lader og på egen tomt

Modernisering og påkostninger

Boligen har fått en rekke oppgraderinger og forbedringer: markterrassen er utvidet og belagt med belegningsstein, og det er satt opp spiler i carporten. Hagen er opparbeidet med nyplen og hekk, og kjøkkenet har fått fliser på veggene samt lys montert over benken. Flere utelamper er installert, og veggene innendørs er malt for en frisk og moderne følelse. Det er også investert i en frittstående kjøkkenøy som gir ekstra funksjonalitet. På den store terrassen er terrassebordene nylig byttet ut etter reklamasjon. Fellesveien er asfaltert og kantstein lagt for et helhetlig og ryddig inntrykk. Det er også kjøpt en ekstra frittstående utebod, og baksiden av boligen er oppgradert med betongdekke

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Pkt.9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja. Mus i februar 2024. Det ble gjort strakstiltak med musefeller og Rentokil var på befaring. Årsak var manglende musebånd i hjørnekasser som utbygger utbedret våren 2024.

Pkt.11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. LED-lys over kjøkkenbenk er utført av en faglært, samsvarserklæring på arbeidet er etterspurt men foreligger ikke per oktober 2024. Samsvarserklæring utført av utbygger foreligger i boligmappa. Arbeid utført av Martin Haslestad.

Pkt.13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Easee ladeboks

Pkt.16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt nye terrassebord på terrasse over carport av utbygger som reklamasjonssak, og markterrassen er
utvidet med egeninnsats. Arbeid utført av Blink Hus

Pkt.19: Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Auliveien 7 skal rives og det er planlagt to nye eneboliger på eiendommen etter hvert. Det er ikke etablert en tidsramme da utbygger ønsker å selge prosjektene før byggeprosessen iverksettes.

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med støpt betongdekke og omkringliggende,
isolerte ringmurslementer med front av kompositttmaterialer Stedvis registreres det fall mot bygget, noe som er ugunstig med tanke på overvannsavrenning, men ved eksempelvis
innkjørsel er det anlagt drensrenne som også ett av takrennenedløpene er ført til. Yttervegger av isolert stenderverk hvor fasader kledd med liggende, dobbelfalset trepanel uten åpent tilgjengelig, bakenforliggende luftespalte. Kledningen har en naturlig slitasjeegrad. Vinduer og terrassedører i jevnt over normalt god stand Tak er tekket med betongtakstein, samt er takrenner og nedløp av plastisert stål
34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag, samt rekkverk av glass og stål. 7.2kvm stor, takoverbyggget balkong utenfor stue. Ca 19kvm stor terrasseplatting på terrengnivå utenfor soverom i 1.etg

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon:
ttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool. Ytterveggene vurderes til å ha 20 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme. Fasader kledd med liggende, dobbelfalset trepanel uten bakenforliggende luftespalte. Kledningen har en naturlig slitasjegrad.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag, samt rekkverk av glass og stål i 100cm høyde, samt et parti med trerekkverk i 96.5cm høyde. Det laveste rekkverk er i underkant av høydekravet på 100cm. Gulv har tettesjikt over underliggende carport/bod og fall mot takrenne i ytterkant er
anlagt. 7.2kvm stor, takoverbyggget balkong utenfor stue. Gulvdekke av

impregnerte bord over bjelkelag, samt rekkverk av glass og stål i 100cm høyde. Gulv er ikke tett. Ca 19kvm stor terrasseplatting på terrengnivå utenfor soverom i 1.etg. Gulvdekke av impregnerte bord på bjelker. Det registreres at gulv har fall inn mot bygget, dog i et begrenset omfang. Til tross for bruk av impregnerte materialer, skal det presisere at bjelker ligger direkte an mot jordmasser i grunn som således vil medføre fuktopptak og materialsvekkelse over tid.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Treverk som ligger direkte an mot grunn vil få fuktopptak på sikt
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig > Radon:
Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var forskriftskrav på byggetidspunktet er det å forvente at dette er korrekt utført. Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dette.
Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig

- Tomteforhold > Terrengforhold:
Så godt som plan / svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget. Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan. Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Vann bør ledes bort fra bygget

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Eiendommen er registrert som èn boenhet. Boligen kan fritt leies ut.
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming av boligen skjer via elektrisitet med panelovner og varmekabel, samt vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Auliveien 9 den 27.11.2023. Det ble ikke avdekket avvik

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 592,-pr. 2025

Kommunale avgifter fordeles slik iht. Tønsberg kommune.
Vanngebyr: 3 797,-
Fastledd vann: 1 362,50,-
Avløpsgebyr bolig: 6 107,50,-
Fastledd avløp: 2 687,50
Tilsyn og feiegebyr uten mva: 495,-
Standard renovasjon: 3 430,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 385 910,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 266 459,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 545 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Bruk kartløsningen fra Finn.no for veibeskrivelse til leiligheten.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visning

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sem, ca. 500 m fra sentrum og med kort vei til påkjøringsfeltene for E18. Det tar ca. 10 min med bil inn til Tønsberg sentrum. Beliggenheten er barnevennlig med kort vei til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og nærmeste bussholdeplass.

Sem har blitt meget populært de siste årene, noe som har gjort tettstedet til et satsningsområde for kommunen. (Planprogram for Sem fås ved henvendelse til megler) Her er det en aktiv idrettsforening med fokus på et inkluderende miljø, samt et godt tilbud innen fotball, friidrett, håndball og turn. I nærområdet ligger også Stall Hesby med populær rideskole. Det tar ikke mer enn ca. 5 min å sykle til idrettsplassen.

For den som er glad i golf er det ca. 10 min kjøring til Vestfold Golfklubb sitt flotte anlegg hvor det bys på både 9-hulls og 18-hulls skogs- og parkbane. Om man er av typen som liker luftige utfordringer er det få minutters kjøring til Jarlsberg flyplass med fallskjermklubb, småfly- og seilflyaktivitet.

Ellers omkranses Sem av vakker natur med gode turmuligheter, og ved fjorden finner du fantastiske badeplasser, kyststi og mulighet for båtliv. Vinterstid kan Storås skianlegg i Stokke by på skiglede for hele familien. Det er også kort vei til idylliske Akersvannet med naturreservat for gode naturopplevelser

Bebyggelse

Området består for det meste av småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon

Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Gå gjerne inn på VKT.no for mer detaljert informasjon om offentlig kommunikasjon for området

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Spør gjerne meg om du har ytterligere spørsmål om dette

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er i flg. Tønsberg kommune byggeanmeldt og har ferdigattest for enebolig med carport datert 27.04.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (03.04.2024)
Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (03.04.2024)

Det er sendt ut nabovarsel om at eksisterende bolig på Auliveien 7 skal rives og det skal settes opp to nye eneboliger på eiendommen

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/43/190:
22.08.1960 - Dokumentnr: 502665 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:101
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1981 - Dokumentnr: 506929 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:128
Overført fra: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1982 - Dokumentnr: 13466 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:130
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1991 - Dokumentnr: 2877 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2021 - Dokumentnr: 253683 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:43 Bnr:123
Bestemmelse om vedlikehold

17.02.2021 - Dokumentnr: 199112 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:43 Bnr:43
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 350153 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:43 Bnr:190

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 918,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 609,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. februar 2025

Ansvarlig megler

Joakim Sveum, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 45252935

Meglerforetaket

Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

Vedlegg

Auliveien 9

Tilstandsrapport

Auliveien 9, 3170 SEM
TØNSBERG kommune
gnr. 43, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 25.10.2024 Rapportdato: 15.11.2024 Oppdragsnr.: 20166-1946 Referansenummer: XS1717

Autorisert foretak: Schau Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no
480 48 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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 pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Enebolig med funiksuttrykk beliggende i Auliveien på Sem i Tønsberg. Boligen er oppført som nybygg i 2021 og bærer således alle bygningsdeler og konstruksjoner fra byggeår. Undertegnede har ikke kjennskap til utførende aktører, men det skal foreligge reklamasjonsrett fram til 5år etter ferdigstillelse.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i 1.etg består av gang, 3x soverom, dusjbad/vaskerom, innebod, samt utebod ved
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat og fliser på gulv, samt sparklet og malt gips på vegger og i himlinger. Boligen besitter normalt god innvendig standard - de fleste flater er fortsatt så godt som nye med minimal slitasjegrad.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med støpt betongdekke og omkringliggende, isolerte ringmurselementer med front av kompositttmaterialer Stedvis registreres det fall mot bygget, noe som er ugunstig med tanke på overvannsavrenning, men ved eksempelvis innkjørsel er det anlagt drensrenne som også ett av takrennenedløpene er ført til.
Yttervegger av isolert stenderverk hvor fasader kledd med liggende, dobbelfalset trepanel uten åpent tilgjengelig, bakenforliggende luftespalte. Kledningen har en naturlig slitasjeegrad.
Vinduer og terrassedører i jevnt over normalt god stand
Tak er tekket med betongtakstein, samt er takrenner og nedløp av plastisert stål
34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag, samt rekkverk av glass og stål. 7.2kvm stor, takoverbyggget balkong utenfor stue. Ca 19kvm stor terrasseplatting på terrengnivå utenfor soverom i 1.etg.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 2.etasje med innredning og integrerte hvitevarer fra byggeår.
Kombinert vaskerom og dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår beliggende i boligens 1.etg, samt dusjbad i boligens 2.etg. Se egne rapportpunkt for våtrommene. Fuktavvik er ikke registrert i rommene. Dokumentasjon på utførelse foreligger.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system, samt avløp av PVC-rør. Ingen kjente lekkasjer.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være i sin opprinnelige stand da anlegget ble bygget av fagpersoner.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, og varmekabel, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.
I utebod ved carport er montert SystemAir balansert ventilasjonsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

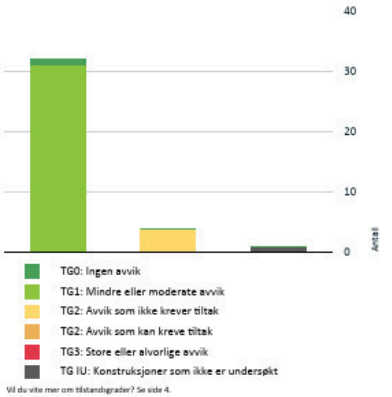
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

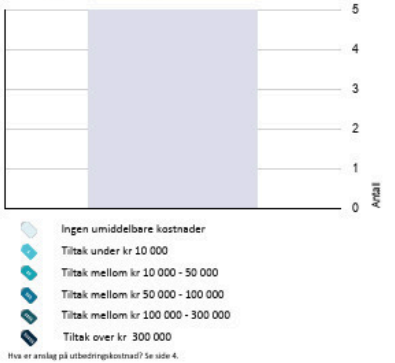
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Tettende undertak forventes å være dukprodukt / papp med overliggende sløyfer og lekter av trevirke. Lastfordelende og avstivende undertak av rupanel fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Nedløp har avrenning til terreng - det ligger tilsynelatende drensmasser under de fleste nedløpsutkast.

Snøfangere ikke montert - byggmester har oppgitt at valgte takstein er godkjent brukt for respektive takvinkel uten snøfangere.
Stigetrinn fra takfot til pipe er montert.

Begrenset kontrollmulighet av tak grunnet byggets høyde og relativt slake takvinkel.



Foto viser mangel av snøfanger på tak nær inngangsparti/gårdsplass.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.
Yttervegene vurderes til å ha 20 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Fasader kledd med liggende, dobbelfalset trepanel. Kledningen har en naturlig slitasjegrad.
Byggmester opplyser at kledningen er montert med bakenforliggende luftespalte, men på kontrollerte lokasjon registreres det å ikke være korrekt ventilert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utførende Byggmester oppgir at lufting er ivaretatt, dog er det på undertegndes kontrollerte lokasjon ikke registrert å være anlagt luftespalte bak kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen form for tilkomst til loft.

Boligen forventes å ha en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår bestående av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke / treverk. Over utbygget takutstikk utenfor stue er det valgt sperretak med opplegg på mønderager av dobbel 48x198mm bjelke i impregnerte trevirke.
Takkonstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet.

Konstruksjonen er luftet med utvendig tilgjengelig luftespalter ved takutstikk/gesims / bak takrenne.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med malt rammeverk og isolerglass fra byggeår - nær som nytt - betydelig forventet restlevetid.

TG 1 Dører

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Enkeltfløyet terrassedør av malt rammeverk og trelags isolerglass fra byggeår på soverom i 1.etg og i stue 2.etg, samt ei tofløyet dør av samme type i stue 2.etg. Dørene framstår normalt greit fungerende med minimal slitasjegrad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag, samt rekkverk av glass og stål i 100cm høyde, samt et parti med trerekkverk i 96.5cm høyde. Det laveste rekkverk er i underkant av høydekravet på 100cm. Gulv har tettesjikt over underliggende carport/bod og fall mot takrenne i ytterkant er anlagt.

7.2kvm stor, takoverbyggget balkong utenfor stue. Gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag, samt rekkverk av glass og stål i 100cm høyde. Gulv er ikke tett.

Ca 19kvm stor terrasseplatting på terrengnivå utenfor soverom i 1.etg. Gulvdekke av impregnerte bord på bjelker. Det registreres at gulv har fall inn mot bygget, dog i et begrenset omfang. Til tross for bruk av impregnerte materialer, skal det presisere at bjelker ligger direkte an mot jordmasser i grunn som således vil medføre fuktopptak og materialsvekkelse over tid.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treverk som ligger direkte an mot grunn vil få fuktopptak på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat og fliser.
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Boligen besitter normalt god innvendig standard - de fleste flater er fortsatt så godt som nye med minimal slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag som er en totalt lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. På innvendige gulvflater er det ikke registrert skjevheter av betydning i gulv. Da bygget er å definere som nytt vil det med stor sannsynlighet foregå en prosess med setning i trematerialer som videre kan avdekkes som planavvik på gulv - spesielt i form av sprekker mellom listverk og gulv. Pr befaring er det ikke registrert avvik som er å definere som avvik.

TG 2 Radon

Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var forskriftskrav på byggetidspunktet er det å forvente at dette er korrekt utført.
Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dette.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av stål ført fra ildsted til over tak. Deler av pipa består av isolerte elementer med sjikt av ildfast isolasjon overdekket med skjold av lakkert stål.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.
Glassplate under ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Vinkeltrapp av heltre med rekkverk og håndløper på begge sider. Åpne opptrinn med OK høyde. Ingen knirk av betydning.

VÅTROM

2.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår beliggende i boligens 2.etg. Arbeidet opplyses å være utført av faglærte og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



Foto av bad 2.etg

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Fremstår OK.

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forholdt til gulvet forøvrig, samt er det anlagt fall i dusjsone. Fall fra terskel til nedsenk i dusj overstiger kravet på 15mm. Gulv utenfor dusj har også fall retning sluk på de kontrollerte steder. Dokumentasjon oppgir at membran er trukket opp til terskel.

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig.

Det er framlagt dokumentasjon på utførelse av Uavhengig Kontroll.

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnrednin, samt vegghengt toalett. Synlig drensåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventilasjonsanlegg. Smal tilluftspalte under dørblad.

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet fast inventar i stue og yttervegg på den andre veggen hvor hulltaking potensielt sett kunne vært foretatt, er det valgt å ikke foretas hulltaking. Det er valgt å foreta fuktmåling via piggelektrode i nedre del av veggplate fra soverom. Det er ikke avdekket fuktproblematikk halvveis inn i gipsplate. Som kompenserende løsning er det også foretatt fuktsøk direkte i våtrommets overflater - her kan fuktighet måles i dusj, dog er ikke dette uvanlig i en dusjnisje som er i bruk. Det er ikke registret tegn til fuktighet i gulv eller vegg utenfor dusjsone.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom og dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår beliggende i boligens 1.etg. Arbeidet opplyses å være utført av faglærte og dokumentasjon foreligger.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Fremstår OK.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forholdt til gulvet forøvrig, samt er det anlagt fall i dusjsone. Gulv utenfor dusj er så godt som flatt, samt registreres ikke synlig membranoppkant ved dørterskel. Dokumentasjon oppgir at membran er trukket opp til terskel.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig.

Det er framlagt dokumentasjon på utførelse av Uavhengig Kontroll.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, varmtvannstank, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt toalett.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventilasjonsanlegg. Smal tilluftspalte under dørblad.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet fast inventar i tilstøtende rom er det kun et smalt parti hvor hulltaking kan foretas. Grunnet påviste rørføringer på aktuelle lokasjon er det valgt å ikke bore hulltaking for fuktmåling, men foreta fuktmåling via hammerelektrode i nedre del av veggplate. Det er ikke avdekket fuktproblematikk halvveis inn i gipsplate. Som kompenserende løsning er det også foretatt fuktsøk direkte i våtrommets overflater - her kan fuktighet måles i dusj, dog er ikke dette uvanlig i en dusjnisje som er i bruk. Det er ikke registret tegn til fuktighet i gulv eller vegg utenfor dusjsone.



Foto av bad 1.etg

KJØKKEN

2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 2.etasje med innredning og integrerte hvitevarer fra byggeår.

Gulv av laminat.
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.
Trykkvannsrør av plast/kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper med sensor er montert.
Komfyrvakt er montert.

Brukstilstanden oppleves god - minimal slitasjegrad.

2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

TG 1 Avløpsrør

På vegg i garderoberom i gang 1.etg
finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

Stakeluke og lufting over tak er ikke vurdert grunnet mangel av tilkomst.

TG 1 Ventilasjon

I utebod ved carport er montert SystemAir balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget var i drift pr befaring og filter etc er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 liter varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. Tanken har statistisk god forventet restlevetid.
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

TG 1 Andre installasjoner

VillaVent sentralstøvsuger montert med sugemotor i utebod ved carport. Ikke funksjonstestet, men ikke avdekket forhold som tilsier annet enn at støvsugeren er OK fungerende.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.
Samsvarserklæring er fremlagt.

Sikringsskap med automatsikringer hvor kursoverstikt stemmer overens med antall sikringer i skap.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Foto av sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Røykvarsler i ganghimling som undertegnede mener å være tilkoblet fast anlegg/220v, dog er ikke denne demontert og tilkoblingsløsning kan ikke konkluderes med sikkerhet.

Brannsluknignsapparat finnes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsettinger av ulik drenerende funksjon.
Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget forventetes å være oppført på pute av drenerende grusmasser, dog har ikke undertegnede førstehåndskunnskap om dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert til grunn med støpt betongdekke og omkringliggende, isolerte ringmurselementer med front av kompositmaterialer. Ingen større setningsproblematikk er registrert.

TG 2 Terrengforhold

Så godt som plan / svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.
Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Vann bør ledes bort fra bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår - og det bør forventes godt resttid hensynstatt statistisk forventet levetid.

Innvendig stoppekran tilkoblet hovedvannledning finnes tilgjengelig i vannskap i 1.etg.



Kum i hagen antas å være inspeksjonspunkt for stakeluke til avløp, samt utvendig stoppekran - dog er ikke kummen kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	62	7		69	19
2.etg	62			62	41
SUM	**124**	**7**			**60**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Dusjbad / vaskerom, Innebod	Utebod	
2.etg	Stue , Kjøkken , Mellomgang , Dusjbad, Soverom		

Kommentar

1.etg
Gang: 20kvm - inkl garderobeareal
Soverom1: 9.6kvm
Soverom2: 8kvm
Soverom3: 11.9kvm
Dusjbad/vaskerom: 8kvm
Innebod: 2.4kvm

Utebod ved carport: 7kvm

2.etg
Stue: 36.4kvm
Kjøkken: 11kvm
Mellomgang: 2kvm
Soverom1: 7.6kvm
Dusjbad: 3.2kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygget i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	43	190		0	545.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Auliveien 9

Hjemmelshaver
Brkan Feda, Boine Maret Ravna

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 890 000	2021

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Auliveien 9, 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 190
3905 TØNSBERG

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her.https://samtykke.vendu.no/XS1717

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Sandefjord
Oppdragsnr.	40-0136/24
Selger 1 navn	Feda Brkan
Selger 2 navn	Maret Ravna Boine
Gateadresse	Auliveien 9
Poststed	SEM
Postnr	3170

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Klp
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40-0136/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mus i februar 2024. Det ble gjort strakstiltak med musefeller og Rentokil var på befaring. Årsak var manglende musebånd i hjørnekasser som utbygger utbedret våren 2024.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: LED-lys over kjøkkenbenk er utført av en faglært, samsvarserklæring på arbeidet er etterspurt men foreligger ikke per oktober 2024. Samsvarserklæring utført av utbygger foreligger i boligmappa.
Arbeid utført av: Martin Haslestad

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det er lagt nye terrassebord på terrasse over carport av utbygger som reklamasjonssak, og markterrassen er utvidet med egeninnsats.
Arbeid utført av: Blink Hus

Document reference: 40-0136/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Aullveien 7 skal rives og det er planlagt to nye eneboliger på eiendommen etter hvert. Det er ikke etablert en tidsramme da utbygger ønsker å selge prosjektene før byggeprosessen iverksettes.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 40-0136/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40-0136/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Feda Brkan	c583fcd5928f0cd404289c685f7032d11da54db1	29.10.2024 12:16:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maret Ravna Boine	91591fd478faccc54777ae4e5b36fe8d2baf9f1f	29.10.2024 09:47:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

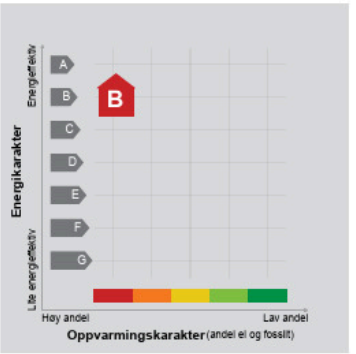
Document reference: 40-0136/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Aullvelen 9
Postnummer	3170
Sted	SEM
Kommunenavn	TØNSBERG
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-45417
Dato	31.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Auliveien 9 3170 SEM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kran
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegbom
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Septiktank
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .

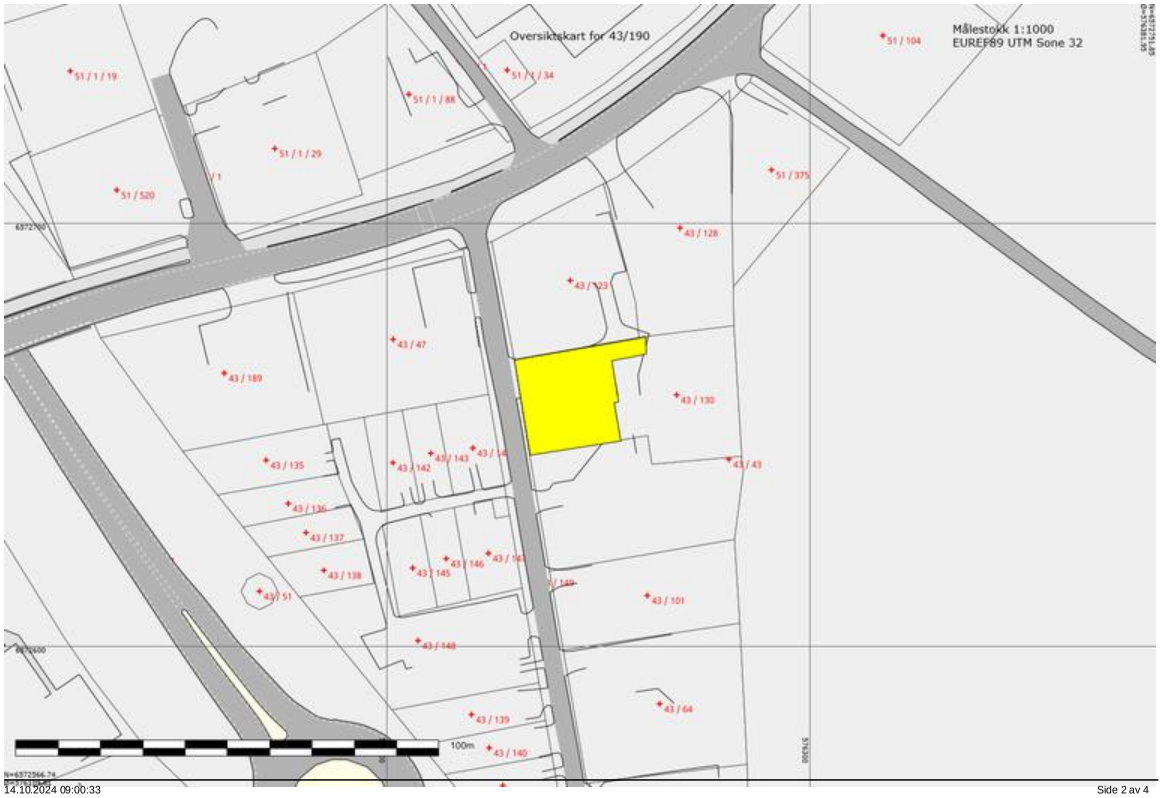
Tønsberg kommune

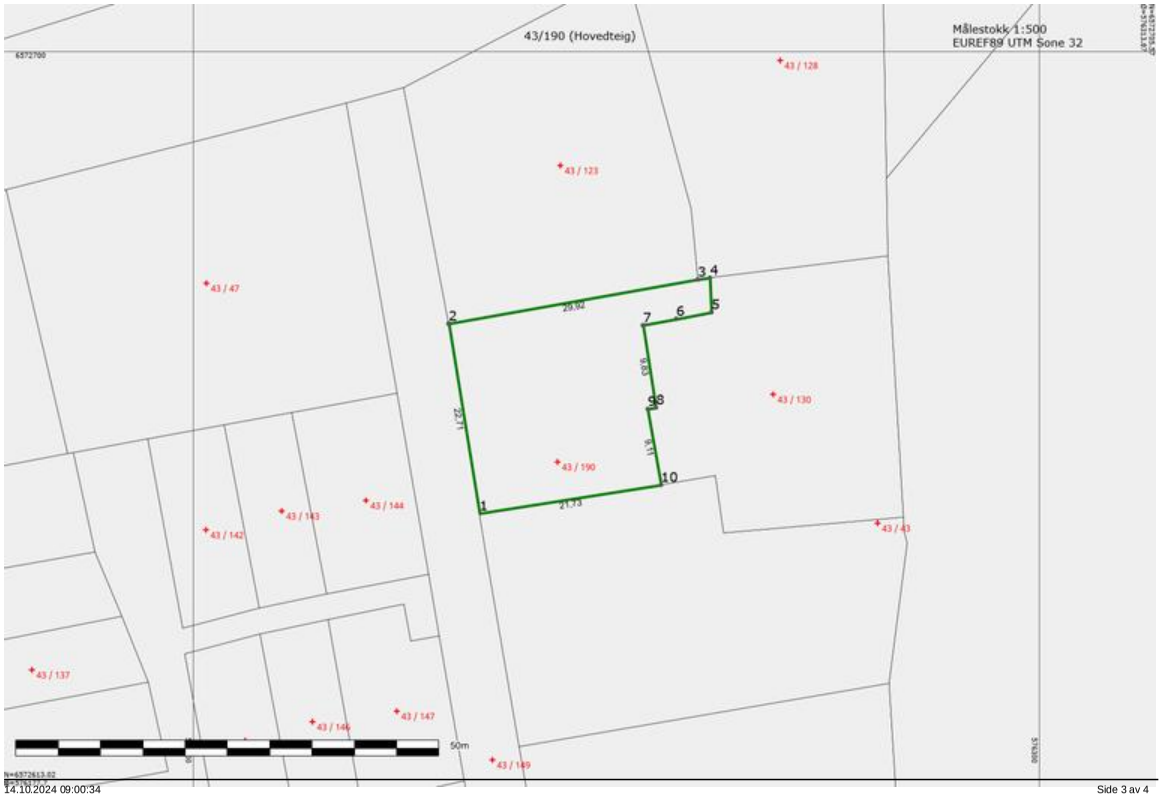
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**190**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

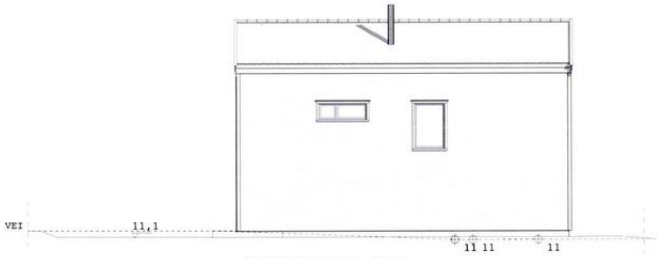
Areal: 545,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6572651,44 Øst: 576243,12

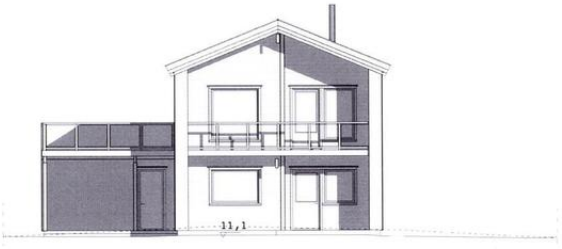
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6572645,37	576233,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,71	Ikke hjelpelinje		10	
2	6572667,80	576230,25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,92	Ikke hjelpelinje		10	
3	6572673,01	576259,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,44	Ikke hjelpelinje		10	
4	6572673,22	576261,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,05	Ikke hjelpelinje		10	
5	6572669,17	576261,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,24	Ikke hjelpelinje		10	
6	6572668,37	576257,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,01	Ikke hjelpelinje		10	
7	6572667,61	576253,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,83	Ikke hjelpelinje		10	
8	6572657,90	576254,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,98	Ikke hjelpelinje		10	
9	6572657,72	576253,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,11	Ikke hjelpelinje		10	
10	6572648,74	576255,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,73	Ikke hjelpelinje		10	

Vedlegg 5.1



FASADE MOT: SYD



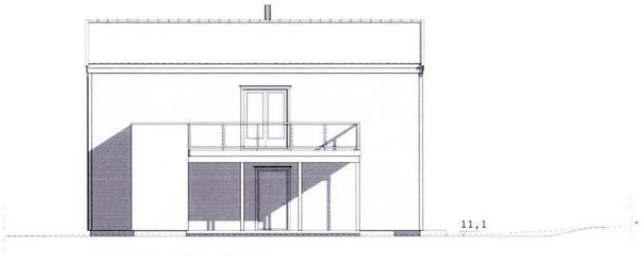
FASADE MOT:VEST

0 5 R 4 B / 268427
43/190/0/0 2020 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

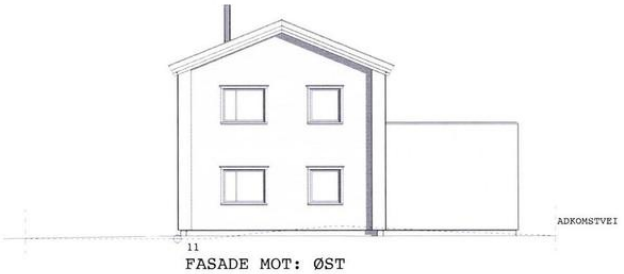
FREMTIDIG TERRENG _____
EKSISTERENDE TERRENG----------

Tiltakshaver	HELGE BROEN			
Byggadresse	AULIVEIEN 7, 43/43 TØNSBERG KOMMUNE			
Mål: 1:100	Type: ENEBOLIG I REKKE	Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Ufg.p.	Sign: HTG	Dato: 23.04.2020	17486	3	Tønsberg AS
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				Burotveien 2, 3118 Tønsberg Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

Vedlegg 5.2



FASADE MOT: NORD

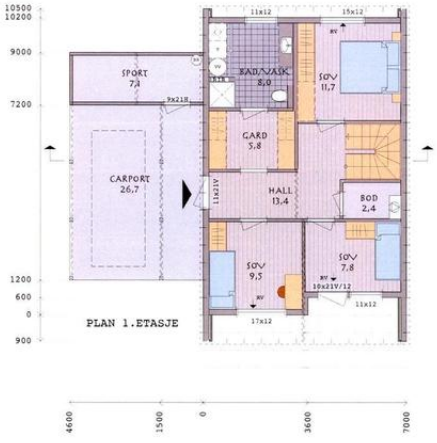


FASADE MOT: ØST

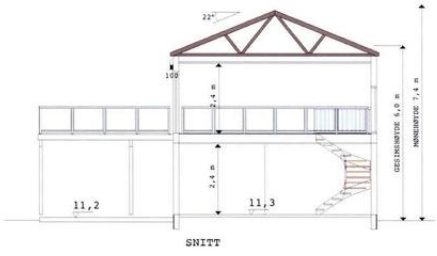
FREMTIDIG TERRENG _____
EKSISTERENDE TERRENG----------

Tiltakshaver	HELGE BROEN			
Byggadresse	AULIVEIEN 7, 43/43 TØNSBERG KOMMUNE			
Mål: 1:100	Type: ENEBOLIG	Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Ufg.p.	Sign: HTG	Dato: 23.04.2020	17486	5	Tønsberg AS
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				Burotveien 2, 3118 Tønsberg Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

ALT.1







BYA BOLIG	118,0 m2

Bygningens	BRA
PLAN 1.ETJ	62,3 m2
PLAN 2.ETJ	62,3 m2
SUM	124,6 m2
SPORT	7,1 m2
CARPORT	26,5 m2

SKISSE

Tiltakshaver	HELGE BROEN			
Byggadresse	AULIVEIEN 7, 43/43 TØNSBERG KOMMUNE			
Mål. 1:100	Type ENEBOLIG		Tegn.nr. 17486	Blad 1
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 23.04.2020		

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**190**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	300828104	0	Ferdigattest	Bolig	124	118	0	124

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6572656.58 Øst: 576244.46 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	19.06.2020	01.10.2020	
IG-Igangsettingstillatelse	20.06.2020	01.10.2020	
EB-Endre bygningsdata	10.11.2020	10.11.2020	
EB-Endre bygningsdata	18.02.2021	18.02.2021	
EB-Endre bygningsdata	27.04.2021	27.04.2021	
FA-Ferdigattest	27.04.2021	27.04.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	124	6	Kjøkken	2	2	Auliveien 9	43	190	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	62	0	62

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	62	0	62

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: UPB 818/20 ACOS 20/13852

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
43	**190**	**0**	**0**	**Auliveien 9**

Legalpant

Restanse pr.	**30.09.2024**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2024**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2024**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2024**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2024**

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke
Direkte telefon: 902 73 284

JpID: 21/57980

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
27.04.2021	654/21

Blink Hus Tønsberg AS
Burotveien 2
3118 TØNSBERG



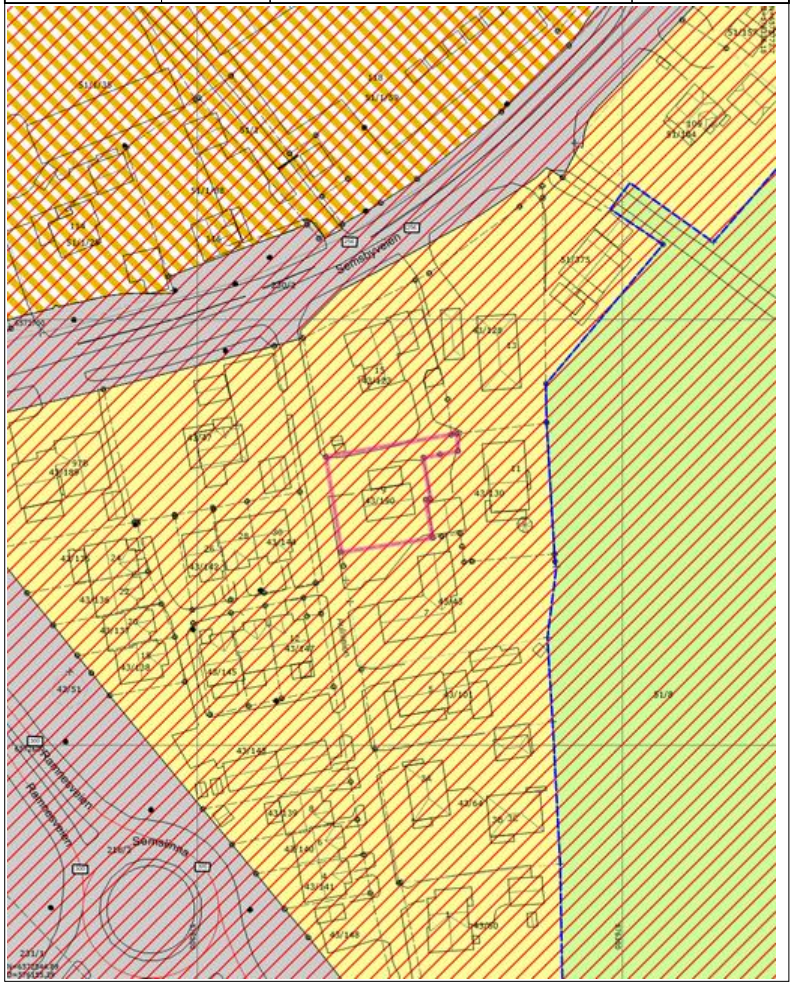
Auliveien 9 - 43/190 - oppføring av ny enebolig med carport - ferdigattest

Søker:	Blink Hus Tønsberg AS, Burotveien 2, 3118 TØNSBERG			
Tiltakshaver:	Helge Broen, Tørfestveien 3 A, 3124 TØNSBERG			
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	43	190		
Bygningsnummer:	300828104			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Enebolig			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	20/13852			
Vedtaksnummer:	DPB 818/20	Ett-trinnstillatelse		
	DPB 654/21	Ferdigattest		

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	27.04.2021	Kathinka Marie Urke *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Auliveien 9 3170 SEM			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

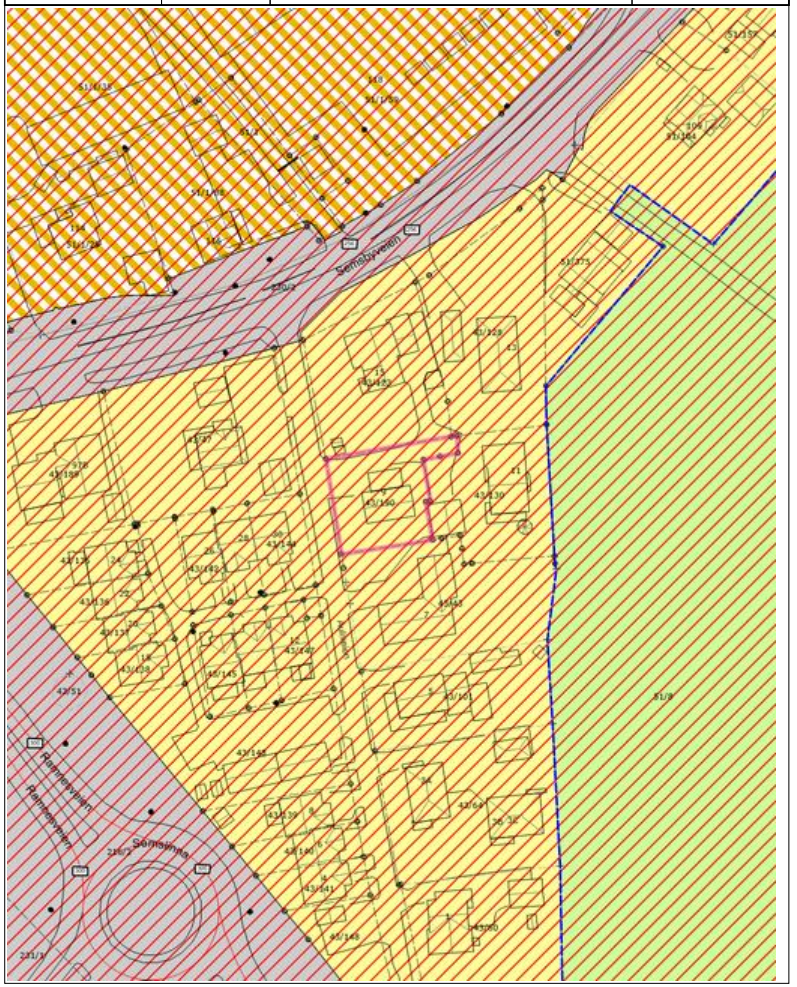
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde gjeldende

Tønsberg kommune

Kommuneplan

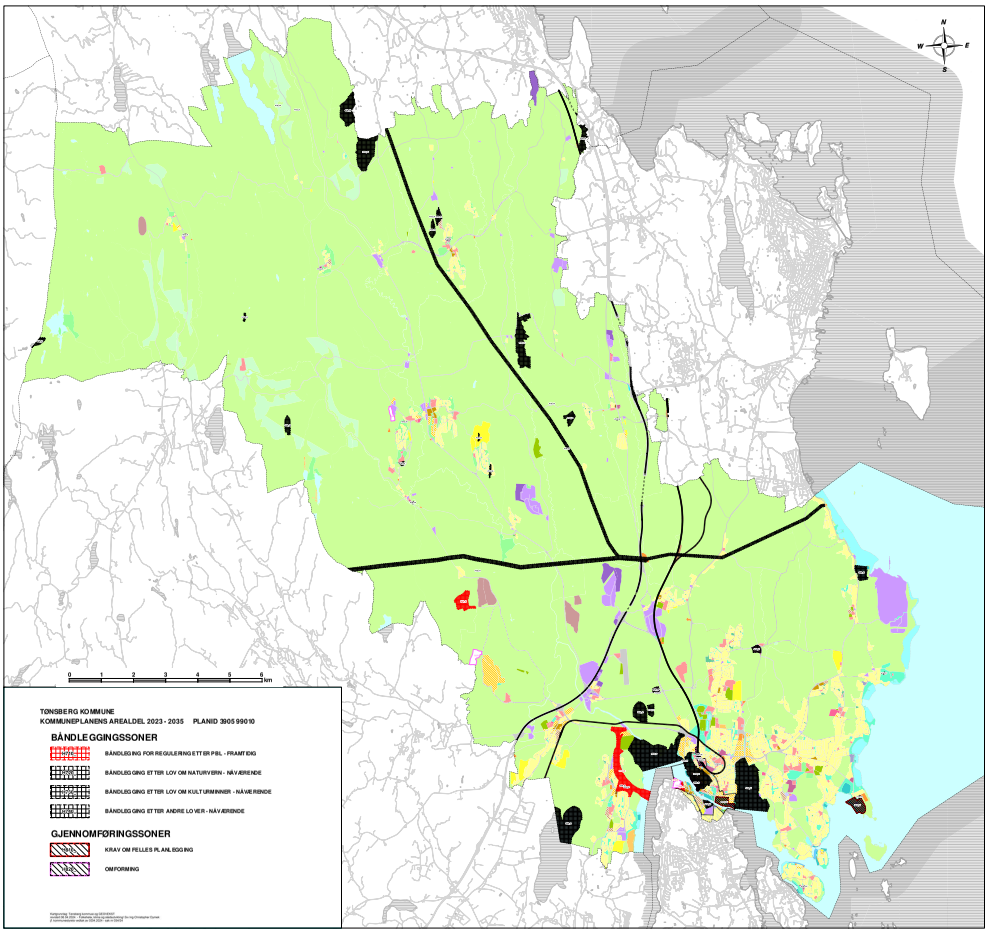
Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Auliveien 9 3170 SEM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde gjeldende


N
W
E
S
0 1 2 3 4 5 6 km
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010
BÅNDLEGGINGSSONER
BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL - FRAMTIDIG
BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN - NÅVÆRENDE
BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER - NÅVÆRENDE
BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER - NÅVÆRENDE
GJENNOMFØRINGSSONER
KRAV OM FELLES PLANLEGGING
OMFORMING

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**190**	**0**	**0**	Auliveien 9, 3170 SEM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	545.28m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	545.28m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**190**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	545,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.02.2021	Nei	Nei	Nei			Nord: 6572651.437399 Øst: 576243.121433 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			43/190	0
Feilretting	08.06.2022	08.06.2022			43/190	0
Kartforretning	11.02.2021	18.02.2021	20/16420		43/190	0
					43/123	0
Oppmålingsforretning	11.02.2021	17.02.2021	2020/16420		43/130	0
					43/123	0
					43/190	0
					43/128	0
Oppmålingsforretning	11.02.2021	17.02.2021	2020/16420		43/130	0
				Mottaker	43/190	542.7
				Avgiver	43/43	-542.7
					43/128	0
					43/149	0
					43/123	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300828104	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	124	0	124

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Auliveien	9			Nord: 6572659.851646 Øst: 576243.967657 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
-	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
545,3	Nord: 6572651,43757745 Øst: 576243,12142772 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

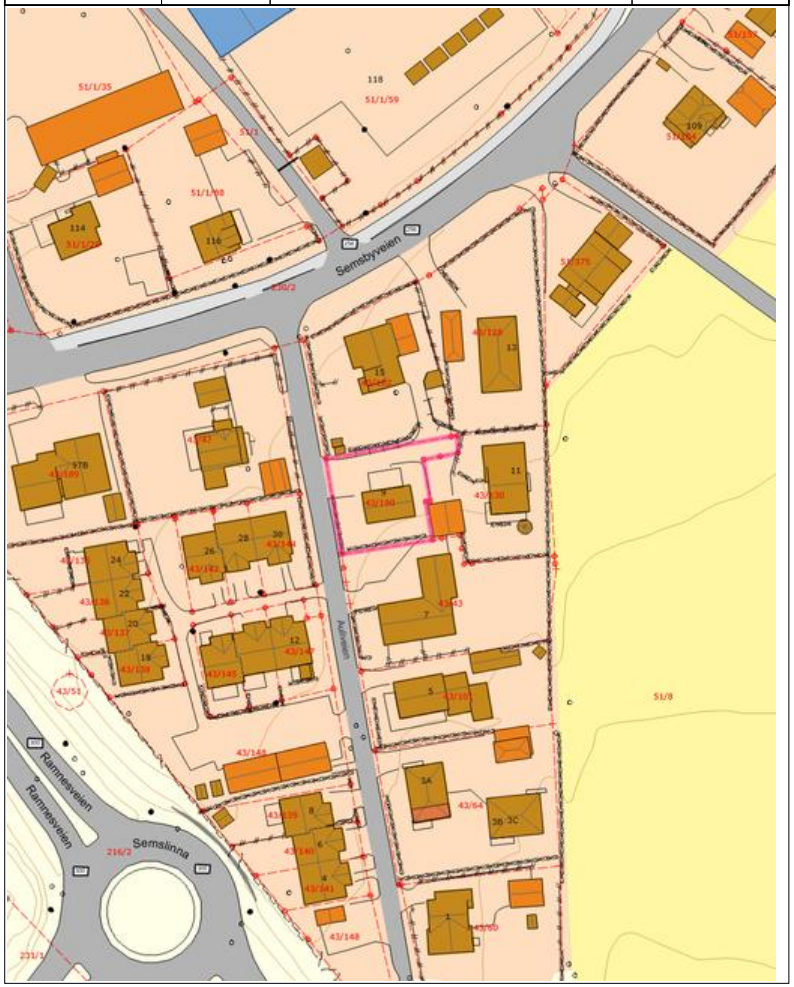
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Auliveien 9 3170 SEM			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- MatrikkelnummermedFnr
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Støyskjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Annet
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Annet gjerde
- Hekk
- Vegbom
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Mast
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Dyrka mark

Auliveien 9

Skoler

Sem skole (1-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km	
Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 31 klasser	8 min 5 km	
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 190 elever, 8 klasser	9 min 5.8 km	
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 288 elever, 19 klasser	9 min 6.4 km	
Presterød ungdomsskole (8-10 k... 408 elever, 36 klasser	13 min 9.4 km	
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min	
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min 6.3 km	

Sport

Sem Skole	5 min
Semsbyen idrettshall	9 min
Sporty24 Sem	11 min
Energy Fitness	5 min

Offentlig transport

Auli Totalt 6 ulike linjer	5 min 0.4 km	
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 5.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	17 min	

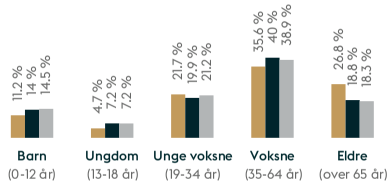
Barnehager

Aulerød barnehage (1-5 år) 13 barn	9 min 0.7 km	
Semsløkka barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 0.9 km	
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	16 min 1.2 km	

Dagligvare

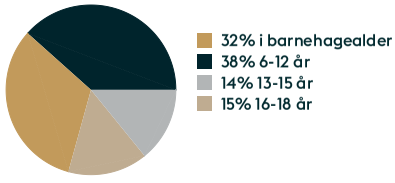
Coop Extra Semsbyen	9 min
Rema 1000 Sem	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Aulerød	491	250
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



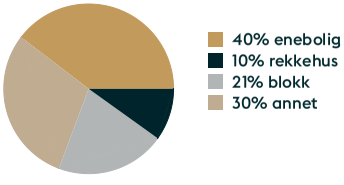
Ladepunkt for el-bil

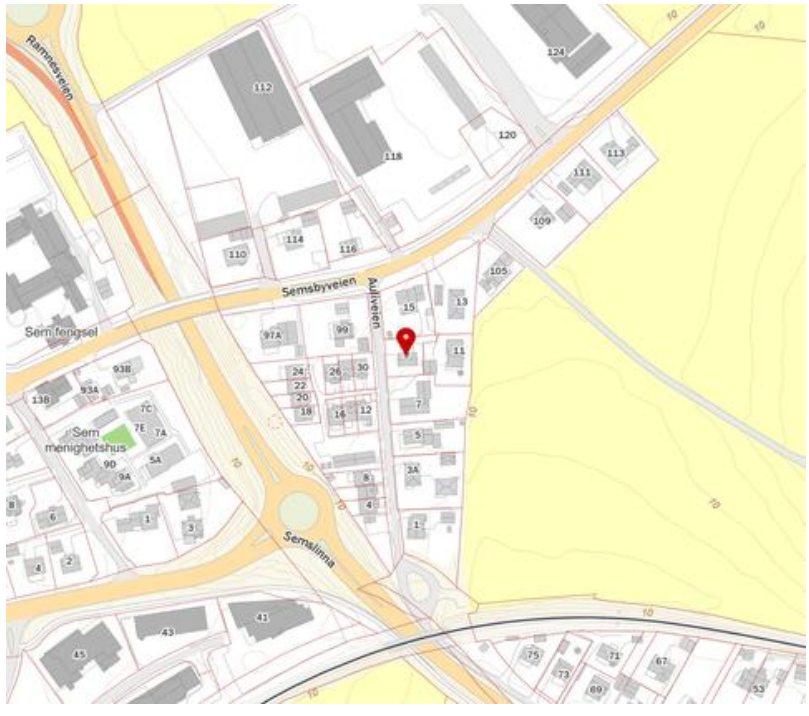
Coop Extra Semsbyen	9 min
Rema 1000 Sem	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse





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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Meglerhuset Sandefjord AS

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

nordvikbolig.no/sandefjord

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 40-0136/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Auliveien 9 3170 SEM

Betegnelse: Gnr 43, bnr 190 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no