



aktiv.

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

**Nyere og stilren 2-roms leilighet i  
et nyetablert og sjønært nabolag -  
sjøutsikt og solrik balkong -  
takterasse - heis**





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261  
**E-post** tea.werland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re**  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00  
77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 761 236,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 062 586,-  
**Felleskostn.:** Kr 11 304,-  
**Selger:** Jo Hannay

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 53/57 kvm  
**Tomtstr.:** 1498.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 129, bnr. 409  
**Andelsnr.:** 23  
**Oppdragsnr.:** 1312250002

## Din nye bolig?

Er du på boligjakt? Med sin sentrale beliggenhet og nærhet til både natur og byliv, er Rolv Wesenlunds vei 9 et ideelt sted for deg som ønsker en balansert hverdag i et av Hortens mest ettertraktede områder. Dette er et sted som gir deg en kombinasjon av bekvemmelighet, komfort og gode opplevelser. Denne 2-roms leiligheten finner man i 4. etasje med flott sjøutsikt. Her har man en åpen stue/kjøkken løsning, bad, soverom og entré. Fra stuen er det utgang til en balkong på 15 kvm. En bolig som ble høyt verdsatt av forrige eier - denne kan nå bli din!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Nabolagsprofil .....	65
Forbrukerinformasjon .....	76
Budskjema .....	77





Denne 2-roms leiligheten ligger i 4. etasje med store vindusflater som gir godt med naturlig lys inn i stuen.









Kjøkkenet har glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er  
kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.





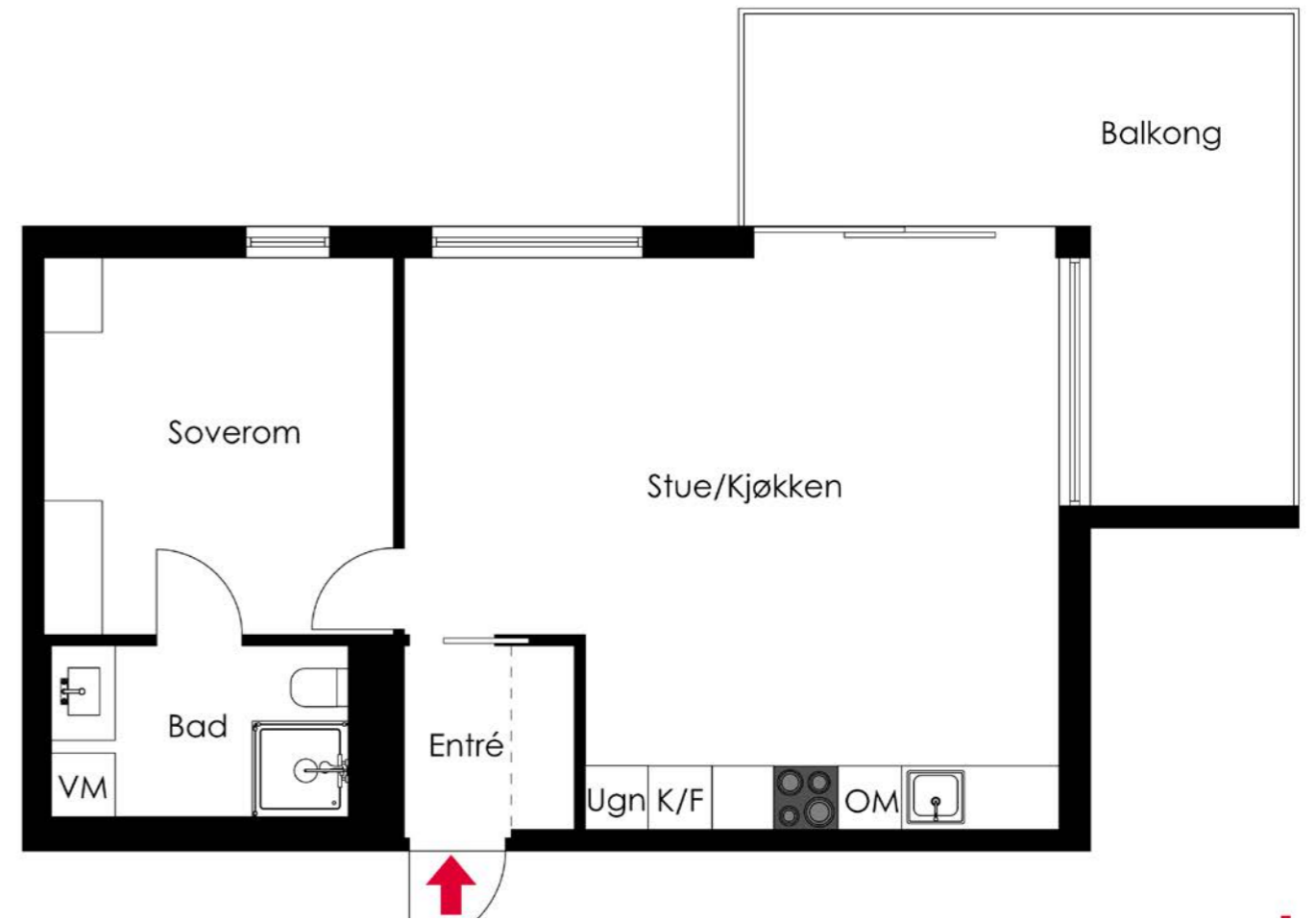
Et flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.







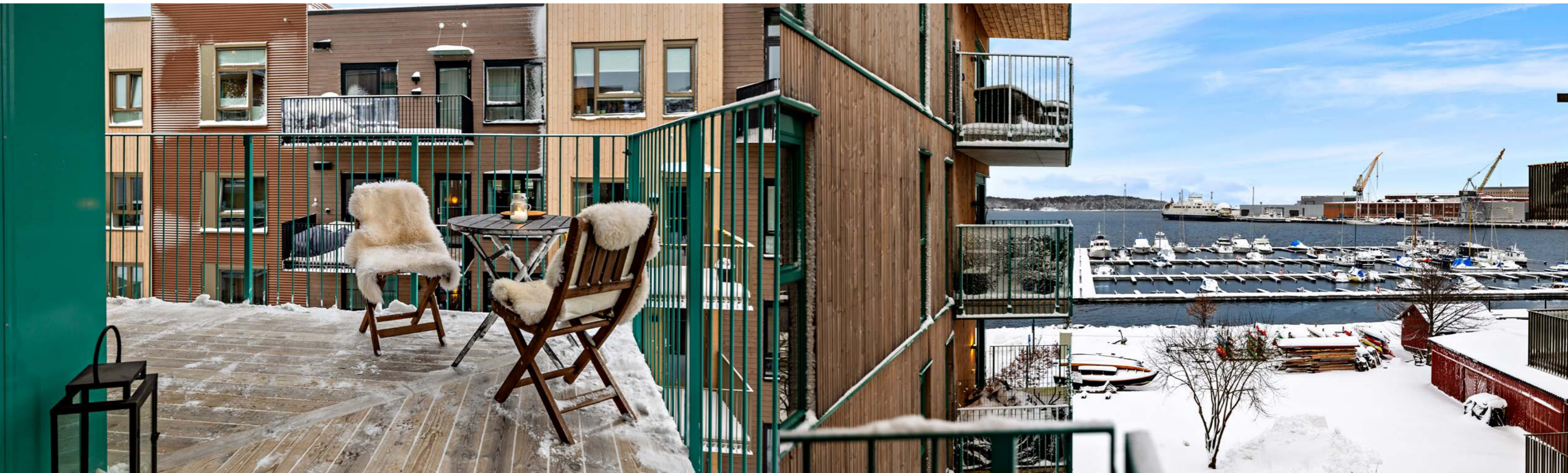








Eier elsket leiligheten og beliggenheten. Han satt på sørsiden på balkongen og nøy sola. Han satte pris på den store fellestakterrassen med blomster- og plantekassene, og den muntre stemningen i oppgangen og heisen. Han likte beliggenheten, med utsikt fra stua, og særlig fra balkongen, over Indre havn og Kyststien rett utenfor. Han var ikke i god nok form til å delta i petanque-laget. Barnebarna var for store eller bodde for langt borte til å bruke lekeområdene og badeplassen like ved, og han selv hadde sluttet med sånt! Han brukte nok ikke badstua ved Kystlaget til isbading heller! Han hadde seilbåt tidligere, og ville ha brukt småbåthavna rett utenfor om han hadde beholdt båten. Barnebarn og barn hadde glede av KNM Narvik, Marinemuseet og Ubåten og den korte veien opp til kino. Familie fra inn- og utland møtes til sammenkomster på Sjømilitære Samfund like ved.











# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1498.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Taket på bygg mot syd er tilrettelagt som fellesområde til fri benyttelse for alle andelseiere i borettslaget. Taket består av et utekjøkken med grill, et loungeområde og et område med plantekasser.

### Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i Horten.

Rolv Wesenlunds vei 9 ligger i et veletablert og familievennlig boligområde i Horten kommune. Eiendommen har en sentral plassering med kort avstand til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du i et rolig og trygt nabolag, samtidig som du har nærhet til byens fasiliteter og naturskjønne omgivelser.

Horten sentrum ligger kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Området byr også på gode fritidsmuligheter, med nærhet til flotte turområder, strender og kyststier langs Oslofjorden. Ved Bankløkka på Indre havn har Horten havn utviklet en ny og moderne småbåthavn med båtplasser til leie. For de som søker kulturelle opplevelser, ligger Hortens museer kun en kort spasertur unna. Man kan ta en tur til det nasjonale fotomuseet, Preus museum, og utforske en verden av visuell kunst og historie. Eller besøk Marinemuseet å fordype deg i Norges maritime arv gjennom spennende utstillinger og arrangementer året rundt. Dette gir mulighet for en aktiv livsstil og herlige opplevelser i vakker natur.

Ønsker man å utfordre golfkunnskapene kan Borre Golfklubb friste med 18-hulls bane, spektakulær utsikt og et hyggelig miljø. En liten kjøretur unna ligger Borrestranda med både deilig natursand, betongmolo, badetrapp og småbåthavn. Her er også Borrehaugene, Norges første nasjonalpark og Midgard-museet. I området ligger små og store gravhauger, og du kan nyte et herlig turterreng og majestetiske eiketrær.

Beliggenheten er svært praktisk. Det finnes også gode kollektivtilbud i nærheten, med bussholdeplasser og enkel tilgang til Horten fergehavn, som gir forbindelse til Moss og videre transportmuligheter.

Med sin sentrale beliggenhet og nærhet til både natur og byliv, er Rolv Wesenlunds vei 9 et ideelt sted for deg som ønsker en balansert hverdag i et av Hortens mest ettertraktede områder. Dette er et sted som gir deg en kombinasjon av bekvemmelighet, komfort og gode opplevelser. Velkommen hjem!

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bolig- og blokk bebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) ca. 1.5 km

Strandparken barnehage (1-5 år) ca. 2.8 km

Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Lillås skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.6 km

Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.6 km

Horten videregående skole ca. 0.8 km

### Skolekrets

Tilhører Lilaas skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Bromsveien (Linje 01) ca. 0.6 km

Tog: Skoppum stasjon ca. 9.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 34 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 45 min med bil

### Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eiendommen har opprinnelse fra 2022, ferdigstilt og tatt i bruk i 2023. Det er bod på 5 m<sup>2</sup>, plassert i 2. etasjen som følger leiligheten. Dette er en leilighet som er organisert i borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og utover nevnte punkter er det i hovedsak kun observert normal bruksslitasje. På vegger og innerdører er det noe merker, hakk og sår på overflater, samt at det er noe sprekker og riss i overgang vegger og tak. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk.

Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2023  
UTVENDIG

Bygget er oppført i betong og tre, over grunnmur i betong. Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning, samt noe plater. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, og ytterdører i



tre. Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i betong og stål, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i malt aluminium e.l.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger. Det er malte murflater og malte plater i himling. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke. Det er felles adkomstrapp i betong med rekkverk i malt stål. Det er heis i bygget.

#### VÅTROM

Bad innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er fremvist dokumentasjon i form av ferdigattest, samt at det er fremvist FDV- dokumentasjon. Badet er bygget som et prefabrikkert kabinett, som ble heist på plass under bygging. I følge FDV- dokumentasjon er badet produsert i 2022

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering vann. I følge dokumentasjon på baderomskabinen er samleskap for røropplegg montert i vanntett kasse med dreneringsmulighet mellom vegg og toalettsskål. Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Det er avløpsrør av plast og jern. Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Samlestokk for

gulvvarme er plassert i samleskap på bad. Det er varmtvann fra felles sentralanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilasjonsmotor plassert i himling i entre. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringdagen.

#### Lovlighet

Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport utført av Arvid Lysgård datert 22/1-2025.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges for et dødsbo og selger har begrenset kunnskap om eiendommen da de ikke selv har bebodd den.

#### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende rom som entré, åpen stue/kjøkken, Soverom, Bad og bod.  
Utgang til terrasse på 15 kvm.  
Det er bod på 5 m<sup>2</sup>, plassert i 2. etasjen som følger leiligheten.

#### Standard

Leiligheten har en romslig og praktisk entré med lyse vegger, her er det god plass til å henge av seg yttertøyet. Dagens løsning er et avlastningsstativ, men det er god plass til andre gode løsninger.

Stue og kjøkken er i en velfungerende, åpen løsning. Det er et romslig rom som sammen med de store vindusflatene gir et åpent og luftig uttrykk. Det er

god plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet er tidløst og moderne arbeidskjøkken med integrerte hvitevarer. Det er godt med skap- og benkeplass for den ivrige kokken.

Ute på balkongen får du et ekstra rom hvor du kan nyte sol og sjøutsikt (ned mot båthavna, her kan du leie deg båtplass). Balkongen er romslig og du kan innrede med flere soner. Her ute var en av favorittplassene til forrige eier.

Soverommet har god størrelse - her er det rom for stor seng og god garderobeløsning, garderobeskapene medfølger. Badet ligger med tilhørighet til soverommet, i duse farger. Her er det varmekabler i gulvene, opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsinnredningen er delikat og praktisk, vegghengt toalett og stor dusjsone.

Eier elsker leiligheten og beliggenheten. Han satt på sørsiden på balkongen og nøt sola. Han satte pris på den store fellestakterrassen med blomster- og plantekassene, og den muntre stemningen i oppgangen og heisen. Han likte beliggenheten, med utsikt fra stua, og særlig fra balkongen, over Indre havn og Kyststien rett utenfor. Han var ikke i god nok form til å delta i petanque-laget. Barnebarna var for store eller bodde for langt borte til å bruke lekeområdene og badeplassen like ved, og han selv hadde sluttet med sånt! Han brukte nok ikke badstua ved Kystlaget til isbading heller! Han hadde seilbåt tidligere, og ville ha brukt småbåthavna rett utenfor om han hadde beholdt båten. Barnebarn og barn hadde glede av KNM Narvik, Marinemuseet og Ubåten og den korte veien opp til kino. Familie fra inn- og utland møtes til sammenkomster på Sjømilitære Samfund like ved.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger. Det er malte murflater og malte plater i himling.

Det er avvik:

Det er stedvis noe riper, merker og sår på vegger, samt at det er noe glipper i overgang parkett og lister rundt innerdører og vinduer. Det er også sprekker og riss i overgang vegger og tak. Noe sprekker og riss kan vurderes til å være normalt, da det på nyere bygg alltid vil være risiko for rissdannelser, som følge av krymping etter uttørring av materialer. Det må utføres tiltak for å lukke avvikene: Tiltak som sparkle, fuge og male.

Forhold som har fått TG3:

Det finnes ingen TG3 på denne leiligheten.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport utført av Arvid Lysgård datert 22/1-2025.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.



### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd: Per 03.05.2023 har borettslaget avtale med Viken Fiber Altibox.

### Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass for denne leiligheten. Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Borettslaget har i dag 18 parkeringsplasser som er fordelt på 18 leiligheter. 15 plasser inne og 3 ute.

### Forsikringsselskap

Gjensidige

### Polisenummer

92226425

### Diverse

Båtplass Horten havn:

De som eier bolig i Rolv Wesenlunds vei har fortrinnsrett ved hovedtildelingen av plasser ved havnen. Dersom man ønsker båtplass er frist for å søke 1. februar. I følge Horten havn er det venteliste på de største plassene (5 og 5,5meters plasser) og longside, men 3 og 4 meters plasser pleier det være noe ledig. Men de kan ikke garantere noe.

Gå inn på hjemmesiden hvis man ønsker mer informasjon: <https://batlykke.no/>

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp av fjernvarme og elektrisk. Måler for varmt tappevann og oppvarming avregnes etter areal. Akontobeløp utregnes etter fjordårets forbruk og avregnes ikke.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Lys grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene til borettslaget.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

- Avdrag felleslån 261,-
- Renter IN- lån 7 883,-
- Felleskostander varme 461,-
- felleskostnader 2 174,-
- Renter Felleslån 49,-
- Tv/Bredbånd 476,-

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 11304

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 761 236

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

09.01.2025

### Kommentar fellesgjeld

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

### Organisasjonsnummer

928152553

### Andelsnummer

23

### Om borettslaget

Rolv Wesenlunds vei 9 borettslag ble stiftet 6. oktober 2021. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.



### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 16367792500, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 09.01.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 173  
Saldo per 09.01.2025: 59 700 000  
Andel av saldo: 1 750 000,-  
Første termin: 30.12.2023 Neste avdrag: 30.06.2043  
( siste termin 30.03.2068 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043 utgjøre ca kr 2 769,00 per måned for denne boligen

Borettslagets felleslån: Dette er et bullet-lån. Det vil si at lånet har en løpetid på 5 år. I praksis har lånet en løpetid på 45 år, hvorav de første 20 er avdragsfrie. Innfrielse av lån er år 2068.

Låne nummer: 16368513966, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 09.01.2025: 5.55% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 18  
Saldo per 09.01.2025: 364 137  
Andel av saldo: 11 237  
Første termin/første avdrag: 30.07.2024 ( siste termin 30.04.2029 )  
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av

finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

### Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

### Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde i 31.12.2023 disponible midler på 75 353,- dette er midler borettslaget har til rådighet. Borettslagets innskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 65 725 000,-

### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 409 i Horten kommune. Andelsnr. 23 i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag med orgnr. 928152553

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3901/129/409:

19.07.1983 - Dokumentnr: 4046 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.02.2023 - Dokumentnr: 209859 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:402  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

04.01.1980 - Dokumentnr: 40 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3901 Gnr:129 Bnr:342

01.01.2020 - Dokumentnr: 1277759 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0701 Gnr:129 Bnr:409

01.01.2024 - Dokumentnr: 364640 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3801 Gnr:129 Bnr:409

13.02.2023 - Dokumentnr: 158807 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:383  
Bestemmelse om rett til oppstillingsplass for brannbil/høydeberedskap  
Bestemmelse om vedlikehold

27.02.2023 - Dokumentnr: 209804 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:402  
Bestemmelse om vedlikehold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelses datert 3/3/2023 vedr. 28 boenheter i leilighet, fellesareal og fasade. Det foreligger ferdigattest for riving, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende bygg(næring) 28 enheter datert 13/6-2023.



**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.06.2023.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig -vei, -vann og avløp nett i følge Horten kommune.

**Regulerings og arealplaner**

Boligbebyggelse - Framtidig Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022), 1498.56m2  
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022), 1498.67m2

**GJELDENE REGULERING**

Eiendommen ligger i et regulert område som er avsatt til Boligbebyggelse - blokk bebyggelse.  
Eiendommen ligger innenfor flomfare.

3901 00393 Indre havneby vest (4.4.2017),  
1498.67m2

3901 00393 Indre havneby vest (4.4.2017)  
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, 1498.56m2  
3901 00393 Indre havneby vest (4.4.2017) Flomfare,  
1498.67m2

**RELATERTE PLANER**

PLANID 00325 med plannavn: Bankløkka - Sykehjem  
(vedtaksdato 5.11.2001)  
PLANID00367 med plannavn: Indre havneby  
(vedtaksdato 13.5.2013)  
PLANIDH0120-1 med plannavn Bromsjordet - del 1  
(vedtaksdato 3.11.1978)

Det er ingen reguleringer under arbeid .  
Eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

**Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert



bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
2 300 000 (Prisantydning)

1 761 236 (Andel av fellesgjeld)

4 061 236 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)  
8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 062 586 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 069 786 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 072 586 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
21 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
18 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50 000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43  
3126 TØNSBERG  
Tlf: 333 30 077

**Salgsoppgavedato**  
28.01.2025



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250002	
Selger 1 navn	
Jo Hannay	
Gateadresse	
Rolv Wesenlunds vei 9	
Poststed	Postnr
HORTEN	3183
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Robert Alastair Hannay
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Robert Alastair Hannay
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92226425

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JH

2

Document reference: 1312250002

Document reference: 1312250002



- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggs kommentar**

Det er arving som har fylt ut skjemaet, og denne har ikke bebodd leiligheten og har ikke kjennskap til leiligheten som beboer. Eier tilbrakte sin siste tid på sykehjem.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jo Hannay	b4b84fce8e8c10eeffd719ae 4b462622249a4696	28.01.2025 13:44:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250002

- 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>



# Tilstandsrapport

- Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig
- Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN
- HORTEN kommune
- # gnr. 129, bnr. 409
- # Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2025    Rapportdato: 27.01.2025    Oppdragsnr.: 12224-1490    Referansenummer: QJ7985  
 Autorisert foretak: Metiri 2 AS    Vår ref: Arvid Lysgård



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.



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

#### Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327





## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



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

Rapporten omhandler en leilighet i 4. etg. i en boligblokk. Eiendommen har opprinnelse fra 2022, ferdigstilt og tatt i bruk i 2023. Det er bod på 5 m<sup>2</sup>, plassert i 2. etasjen som følger leiligheten. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og utover nevnte punkter er det i hovedsak kun observert normal bruksslitasje. På vegger og innerdører er det noe merker, hakk og sår på overflater, samt at det er noe sprekker og riss i overgang vegger og tak. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk.

### Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2023

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Bygget er oppført i betong og tre, over grunnmur i betong. Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning, samt noe plater. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, og ytterdører i tre. Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i betong og stål, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i malt aluminium e.l.

[Gå til side](#)

#### INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger. Det er malte murflater og malte plater i himling. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke. Det er felles adkomstrapp i betong med rekkverk i malt stål. Det er heis i bygget.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er fremvist dokumentasjon i form av ferdigattest, samt at det er fremvist FDV- dokumentasjon. Badet er bygget som et prefabrikkert kabinett, som ble heist på plass under bygging. I følge FDV- dokumentasjon er badet produsert i 2022

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering vann. I følge dokumentasjon på baderomskabinen er samleskap for røropplegg montert i vannnett kasse med dreneringsmulighet mellom vegg og toalettsskål. Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Det er avløpsrør av plast og jern. Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Samlestokk for gulvvarme er plassert i samleskap på bad. Det er varmtvann fra felles sentralanlegg.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilasjonsmotor plassert i himling i entre. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringdagen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

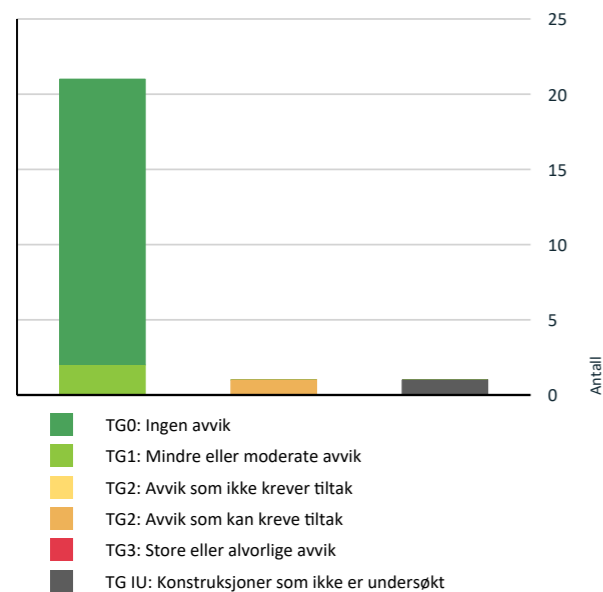
#### Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET I 4. ETG. I FLERMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### UTVENDIG

##### TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

##### TG 0 Dører

Leiligheten har malt entredør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

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

##### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med bærende konstruksjon i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i malt aluminium e.l. Balkongen var delvis snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og terrasse er således ikke grundig vurdert. På synlige overflater er det på befaringsdagen kun observert normal slitasje.

#### INNVENDIG

##### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger. Det er malte murflater og malte plater i himling.

##### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe riper, merker og sår på vegger, samt at det er noe glipper i overgang parkett og lister rundt innerdører og vinduer. Det er også sprekker og riss i overgang vegger og tak. Noe sprekker og riss kan vurderes til å være normalt, da det på nyere bygg alltid vil være risiko for rissdannelse, som følge av krymping etter uttørking av materialer.

##### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene. Sprekker og riss bør fuges, sparkels og males.

##### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

##### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

##### TG 0 Innvendige trapper

Felles adkomstrapp i betong med rekkverk i malt stål. Det er heis i bygget.

##### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

##### 4. ETASJE > BAD

###### Generell

Bad innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er fremvist dokumentasjon i form av Ferdigattest, samt at det er fremvist FDV- dokumentasjon. Badet er bygget som et prefabrikkert kabinett, som ble heist på plass under bygging. I følge FDV- dokumentasjon er badet produsert i 2022.

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

##### 4. ETASJE > BAD

##### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

##### 4. ETASJE > BAD

##### TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

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

##### 4. ETASJE > BAD

##### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

##### 4. ETASJE > BAD

##### TG 0 Sanitærutstyr og innredning



## Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett og innebygget løsning for lekkasjesikring.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

### 4. ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

### 4. ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone ligger mot felles gang, og mot en ventilasjonssjakt mellom entre og bad. Det er ved bruk av fuktindikator ikke registret fukt av betydning.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 0 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann. I følge dokumentasjon på baderomskabinen er samleskap for røropplegg montert i vannrett kasse med dreneringsmulighet mellom vegg og toalettstål. Det er varmtvann fra felles sentralfyr.

#### ! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og jern.

#### ! TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilasjonsmotor plassert i himling i entre. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Det er opplyst at filter er skiftet i senere tid.

#### ! TG IU Varmtvannstank

Det er varmtvann fra felles sentralanlegg. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og anlegget er ikke vurdert av takstmann.

#### ! TG 0 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Samlestøkk for gulvvarme er plassert i samleskap på bad. Det er varmtvann fra felles sentralfyr.

#### ! TG 0 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Siden leiligheten selges som et dødsbo, er ikke spørsmål til eier besvart.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

**Det er ikke gjort observasjoner på at det er foretatt endringer på EL**

## Tilstandsrapport

- anlegget siden det var nytt i 2022/2023. Samsvarserklæring på utført arbeid er fremvist. Samsvarserklæring er datert 07.03.2023.

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

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

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

#### ! 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.*

Det er røykvarsler og brannslukker i leiligheten.

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

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# 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

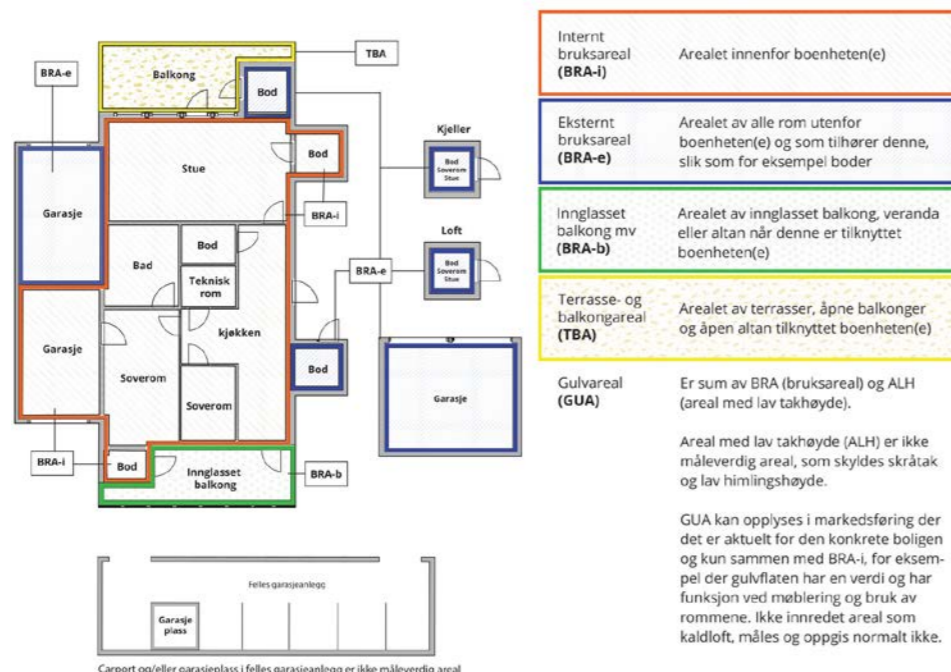
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## 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.

# Arealer

## Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	53			53	15
2. etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
2. etasje		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 4. etg. i flermannsbolig	53	5



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
22.1.2025	Arvid Lysgård	Takstingenør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3901 HORTEN	129	409		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rolv Wesenlunds vei 9

### Hjemmelshaver

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

### Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
/ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG	928152553			Hannay Robert Alastair, sitt bo

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

23

### Siste hjemmelsovergang

<b>År</b>	<b>Type</b>
2023	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Spørsmål i eiers egenerklæringsskjema er ikke utfylt, dette da leiligheten selges som et dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.2020		Gjennomgått	10	Nei
Ferdigattest	13.06.2023		Gjennomgått	1	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 brukeren 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 tjenesteyter.

### 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og 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.



# 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.
- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 omsluttete 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) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/QJ7985>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## VEDTEKTER

for Rolv Wesenlunds Vei 9 borettslag org. nr. 928 152 553 vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.10.2021. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 24.02.2023.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Rolv Wesenlunds Vei 9 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.



(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Borett og bruksoverlating

#### 3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Andelseierne i 1. etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder areal inntegnet i prospekt /situasjonsplan.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 4. Vedlikehold

#### 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller



utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen/garasjeanlegget og parkeringsplassene ute, fordeles mellom andelseierne som disponerer/er tildelt disse.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer (minimum 3 medlemmer totalt) og med inntil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **10-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## **11. Parkering**

### **11-1 Parkeringsplasser**

Det er 15 innvendige og 3 utvendige parkeringsplasser i borettslaget tilhørende 18 av borettslagets leiligheter. Styret har ansvaret for å holde oversikt over hvilken leilighet som disponerer de forskjellige parkeringsplassene.

### **11-2 Parkering tilpasset funksjonshemmede**

En av de utvendige parkeringsplassene er tilrettelagt for funksjonshemmede. Den andelseier som får rett til å disponere denne parkeringsplassen, plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en andelseier som har behov for slik tilrettelagt parkeringsplass. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseier som selv kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.



### 11-3 Utleie av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere i borettslaget. En andelseier med p-plass som ønsker å leie ut denne må følgelig leie ut til en annen beboer i borettslaget.

### 12. Takhage

Taket på bygg mot syd er tilrettelagt som fellesområde til fri benyttelse for alle andelseiere i borettslaget. Taket består av et utekjøkken med grill, et loungeområde og et område med plantekasser.

Styret i borettslaget utarbeider regler for bruk av takhagen og for fordeling/bruk av plantekasser. Regelsest skal stadfestes av et 2/3 flertall i generalforsamling.

### 13. Bygningsmessige arbeider/solskjerming

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, for boligenhetene skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ved montering av solskjerming i form av screens skal kasse/skinner leveres i farge RAL6033 og duk i farge mørkegrå. Markiser tillates kun montert over egen terrasse (eventuelt hage med eksklusiv bruksrett). Kasse/armen leveres i farge RAL6033 med duk i farge mørkegrå.



Saksbehandler: Hilde Aser  
Direkte telefon: 330 85 000  
Vår ref.: 23/30807 / 19/5834-45  
Arkiv: GBNR-129/409, FA-L41  
Deres ref.:

Dato: 13.06.2023

Folksom Arkitektur AS  
Storgata 30  
3126 Tønsberg

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	400/23
--	--------

### Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - riving, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende bygg til totalt 28 boenheter - ferdigattest - vedtak

**Vedtak:**  
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for totalt 28 boenheter.

#### SAKSOPPLYSNINGER

##### Faktaopplysninger fra søknaden:

Det søkes om ferdigattest for:  
Riving, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende bygg (næring) til totalt 28 boenheter.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 9 datert 01.06.2023.

#### Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 18935

Versjonsnr.: 9

Prosjektnavn: Rolv Wesenlunds vei 9

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	409	0	0

Kommune: HORTEN

Adresse: Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten



Folksom Arkitektur AS  
Storgata 30  
3126 Tønsberg

Dato: 03.03.2023

Saksbehandler:  
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000

Vår ref.:  
23/11036/ 19/5834

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	142/23
--	--------

## Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - 28 boenheter / midlertidig brukstillatelse - vedtak

### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak § 8-1 gis midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter følgende vilkår:

- Det forutsettes at testing av alarmanlegg og sprinkelanlegg er ivare tatt innen 14 dager
- Det settes frist til 30.05.2023 for innsendelse av søknad om ferdigattest for hele tiltaket.

### SAKSOPPLYSNINGER

#### Faktaopplysninger fra søknaden:

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter  
Søknaden mottatt 03.03.2023

#### Søknad sitat –

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE SØKES FOR

Deler av tiltaket

Beskrivelse av den delen det søkes for nå:

Alle leiligheter, fellesareal og fasade

#### Gjenstående arbeider -

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Bygningsmessig: listing i fellesareal samt noe listing/komplettering i leilighetene (ferdiggjort 10/3)

Utvendig gjenstår noe beslagsarbeid samt hoveddør, pergola på takhage. (ferdiggjort 17/3)

Elektro: brannalarmanlegg/testing. Gjenstående arbeid satt opp i samsvarserklæring.

Rørlegger: sprinkelanlegg/testing. Gjenstående arbeid satt opp i samsvarserklæring.

Utvendig: Grøntanlegg og asfaltering vil ferdigstilles innen 31/5.

SIKKERHETSnivå OG ARBEIDER SOM VIL BLI UTFØRT INNEN 14 DAGER  
Tiltaket har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk

Dato for ferdigstilling av Alle leiligheter, fellesareal og fasade, er oppgitt til 17.03.2023  
Dato for ferdigattest av hele tiltaket er oppgitt til: 31.05.2023.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 8 datert 02.03.2023.  
Se vedlagt.

### Sakens historikk

Rammetillatelse politisk behandlet i HBRN vedtak P-019/21 av 13.04.2021

Igangsettingstillatelse (del I) grunnarbeid og fundamentering vedtak D-058/22 av 26.01.2022

Igangsettingstillatelse (del II) 28 boenheter / bæresystem og heis Vedtak D-106/22 av 10.02.2022

### Bygningsnummer:

Bygningsnummer 8116946

### Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven med forskrifter

### Vurderinger

Nødvendig dokumentasjon for å utstede midlertidig brukstillatelse foreligger.

### Konklusjon/anbefaling

Søknaden om midlertidig brukstillatelse godkjennes.

Det settes frist for ferdigstilling av Alle leiligheter, fellesareal og fasade, til 17.03.2023

og frist til 30.05.2023 for innsendelse av søknad om ferdigattest hele tiltaket.

### Krav til bruk:

Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-2.

### Retten til å klage:

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen  
enhetsleder

Hilde Aker  
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

### Kopitil:

Indre Havneby Bolig AS

### Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1366461	4_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf



# Notater

## Nabolagsprofil

Rolv Wesenlunds vei 9 - Nabolaget Strandparken/Havneområdet - vurdert av 36 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

🚍 Bromsveien Linje 01	8 min 🚶 0.6 km
🚍 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 🚶 9.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	34 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 45 min 🚶

### Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.) 418 elever, 23 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Lillås skole (1-7 kl.) 313 elever, 17 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 21 klasser	6 min 🚶 2.6 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 25 klasser	7 min 🚶 2.6 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	12 min 🚶 0.8 km

### Ladepunkt for el-bil

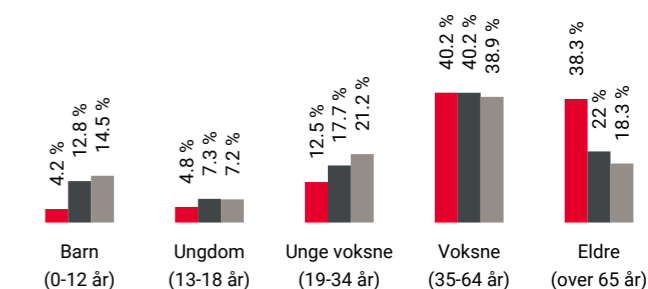
🚗 C. Andersens gate 5, Horten	12 min 🚶
🚗 Skolegata, Horten	17 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 72/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandparken/Havneområdet	767	467
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586



### Barnehager

Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	20 min 🚶 1.5 km
Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	21 min 🚶 1.5 km
Strandparken barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 🚶 2.8 km


### Dagligvare


Kiwi Torggata Horten	10 min 🚶
Spar Vektergården	14 min 🚶

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

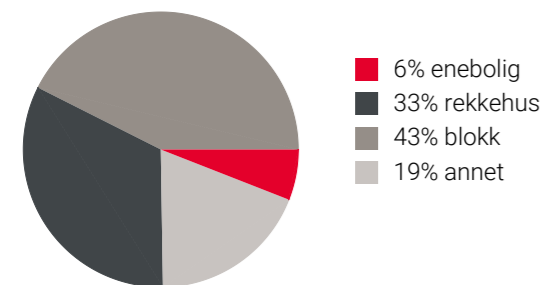
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

-  Horten videregående skole 8 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  Hortenshallen 14 min   
Aktivitetshall, squash 1 km
-  WellnessClub Horten 19 min 
-  Sporty24 Horten 23 min 

## Boligmasse







«Et flott nabolag i strandkanten i Horten. Godt vedlikeholdte hus og hager. Øvre prisklasse.»

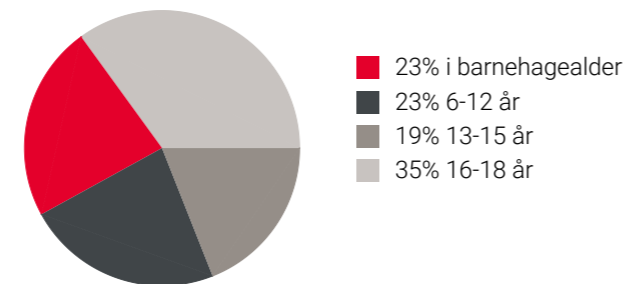
Sitat fra en lokalkjent



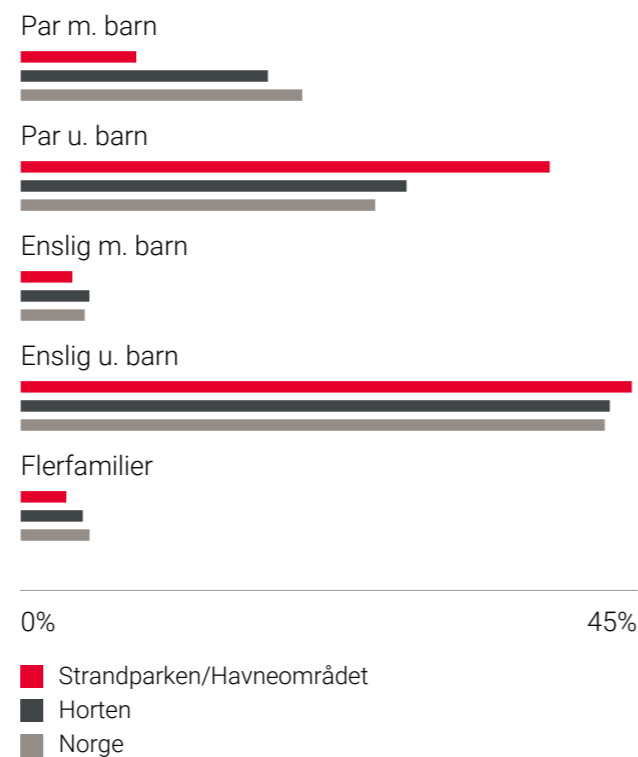
## Varer/Tjenester

-  Sjøsidens Kjøpesenter 17 min 
-  Apotek 1 Fram Horten 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

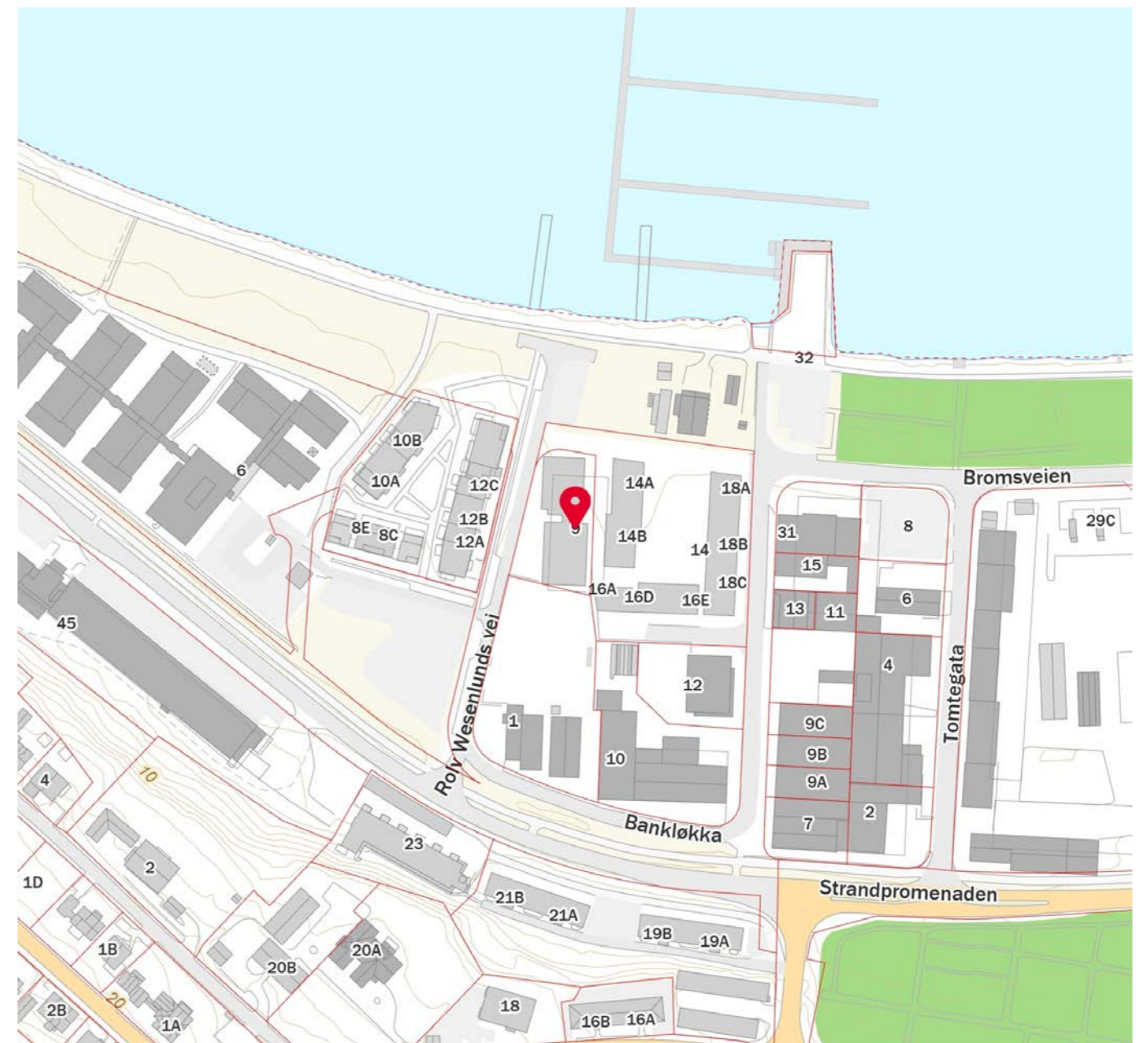


## Familiesammensetning

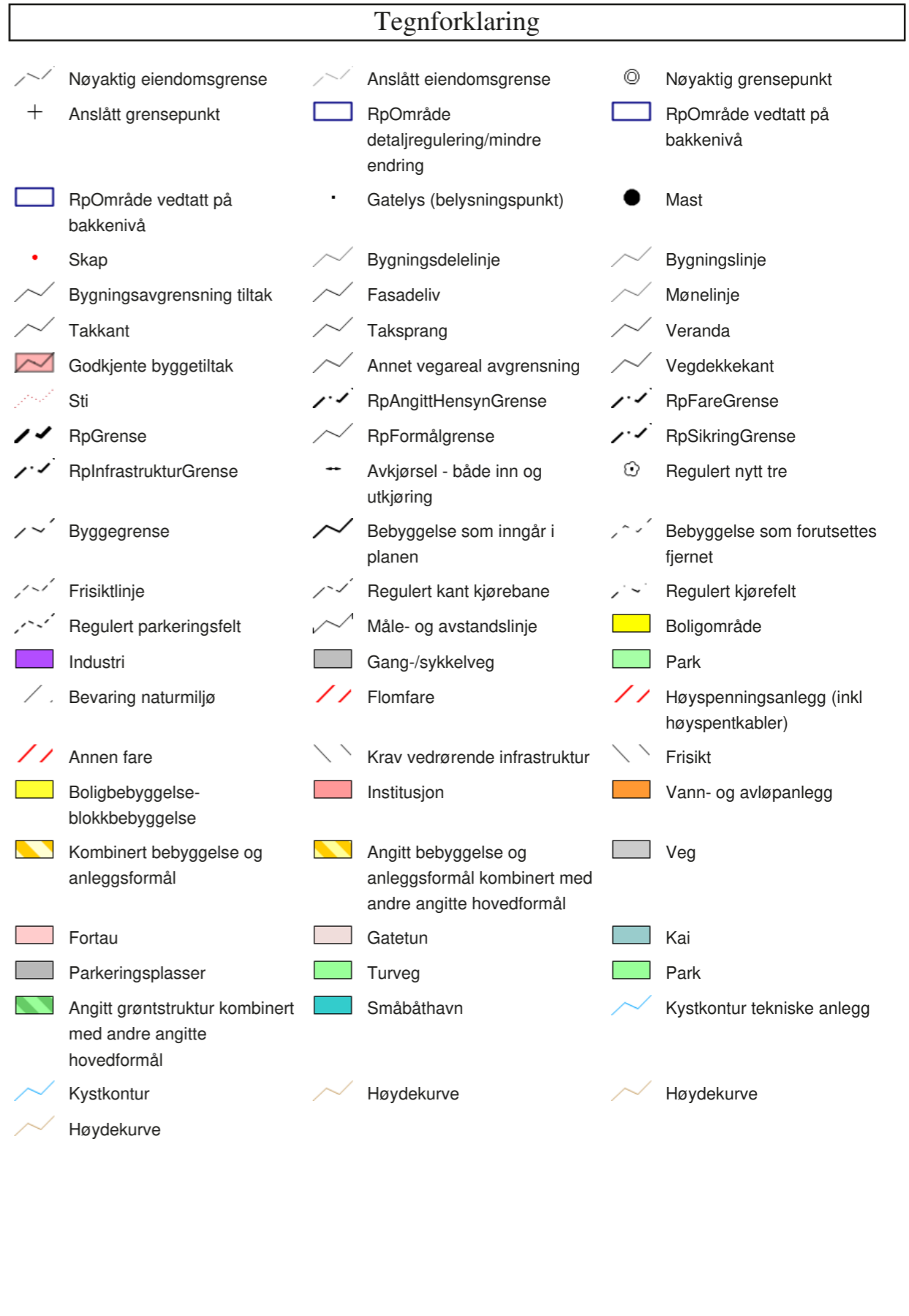
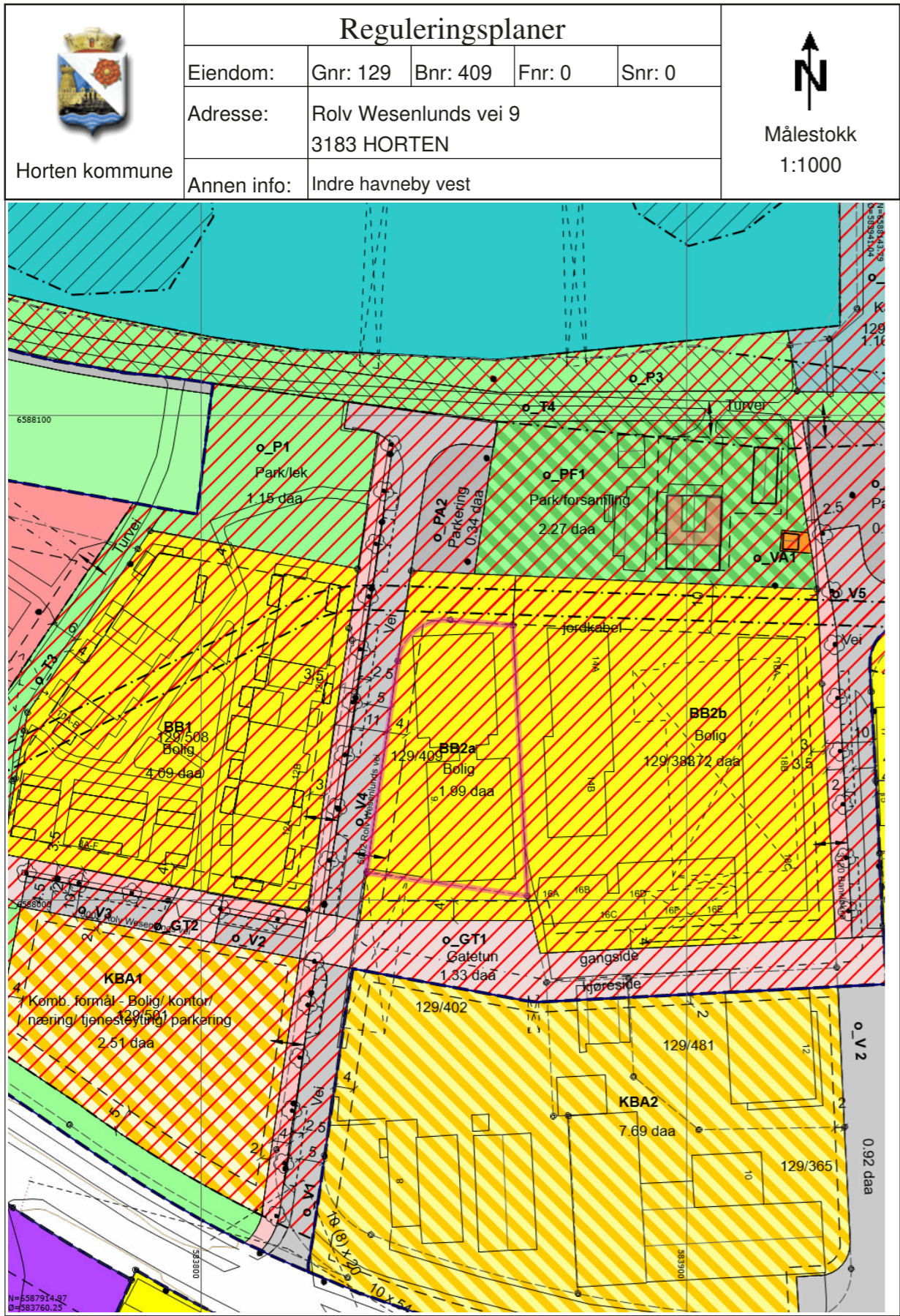


## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%











## 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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Rolv Wesenlunds vei 9  
3183 HORTEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re  
**Saksbehandler:** Tea Wærland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 50 261  
**E-post:** tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre